

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SNICKARBOA

Org. nr. 769619-3726

ÅR 2014/2015

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2014-07-01 - 2015-06-30.

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2008-10-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-04-11 och nuvarande stadgar registrerades 2010-11-04 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Mattisborgen 2 i Stockholms kommun

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 27 november 2014

<i>Ordinarie:</i>		<i>Suppleanter:</i>
Magnus Hulth	Ordförande	Per Delborn
Sara Nilsark	Sekreterare	Lisa Ågren
Mirja Levin	Kassör	
Michael Horn	Ledamot	
Helena Filipsson	Ledamot	

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 27 november 2014

<i>Ordinarie:</i>		<i>Suppleanter:</i>
Michael Horn	Ordförande	Lisa Preston
Helena Filipsson	Ledamot	Per Delborn
Philip Eklund	Kassör	

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

<i>Ordinarie:</i>	<i>Suppleant:</i>
Grant Thornton Sweden AB	Grant Thornton Sweden AB

Valberedning

Theresia Hegelberg
Victoria Larsson
Elin Ishihara

Ordinarie föreningsstämman hölls den 27 november 2014.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 12 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Bostadsrättsföreningen Snickarboa

769619-3726

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Mattisborgen 2 i Stockholms kommun

Nybyggnadsår och värdeår är 2012

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	89 000 000	89 000 000
Varav byggnader:	67 000 000	67 000 000
Varav mark:	22 000 000	22 000 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

På fastigheten finns två flerbostadshus i sju våningar innehållande 47 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 4 480 kvm.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	NKG
Fastighetsskötsel	NKG
Städning	Carpeting, +Jobb i Stockholm
Markskötsel	NKG
Snöröjning	NKG
Hissavtal	Kone
Kabel-TV	Opennet
El	Fortum
Värme	Norrenergi
Vatten	Stockholm Vatten
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Föreningens ekonomi

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (K2/K3-regelverken). De nya reglerna enligt K2 innebär bland annat att bostadsrättsföreningar fortsättningsvis ska göra avskrivningar på byggnader enligt en bestämd schablon/procentsats.

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och förändring av likvida medel. De nya avskrivningskostnaderna medför att årets resultat är betydligt sämre och de motsvarar inte föreningens faktiska slitagekostnad (se förklaring nedan). I nedanstående beräkning av resultatet har därför avskrivningskostnader bytts ut mot slitagekostnader.

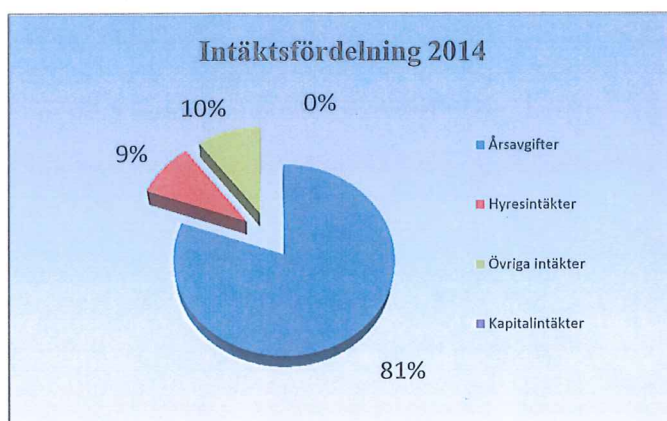
Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Driftkostnader - kostnader som kan härröras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

Kapitalkostnader - räntor på föreningens lån och löpande amorteringar.

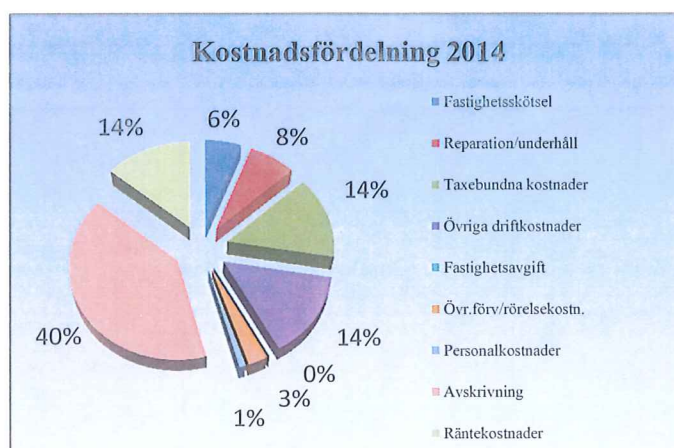
Slitagekostnader - kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

Utfall	2014/2015	2013/2014
Intäkter	3 134 434	2 987 913
Driftkostnader	-2 010 474	-1 733 174
Kapitalkostnader	-610 478	-839 950
Slitagekostnader	-130 000	-130 000
	383 482	284 789



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	2 524
Hyresintäkter	294
Övriga intäkter	316
Kapitalintäkter	0
Summa	3 134

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	251
Reparation/underhåll	332
Taxebundna kostnader	633
Övriga driftkostnader	632
Övr.förv/rörelsekostn.	124
Personalkostnader	39
Avskrivning	1 764
Räntekostnader	610
Summa	4 385



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Den viktigaste händelsen under räkenskapsåret har varit två-års-besiktningen i november 2014. Många besiktningssanmärkningarna har under året åtgärdats men fortfarande återstår ett antal fel som förhoppningsvis åtgärdas under kommande räkenskapsår 2015-2016.

Föreningens saknar underhållsplan. Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt stadgar ske med lägst 30 kr/kvm (=134 tkr totalt). Årets förslag till avsättning finns under resultatdisposition.

Medlemsinformation

Under 2014 har 15 bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 30 juni 2015 uppgick till 83. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning, tkr	3 134	2 988
Resultat efter fin. poster, tkr	-1 250	356
Balansomslutning, tkr	175 771	176 719
Soliditet, %	87%	87%
Kassalikviditet, %	70%	44%
Snittränta, %	2,91%	3,81%
Årsavgift, kr/kvm boyta	600	602
Lån, kr/kvm boyta	4 688	4 688
Ränta, kr/kvm boyta	136	187
Värme, kr/kvm boyta	81	80
El, kr/kvm boyta	23	25
Vatten, kr/kvm boyta	14	16

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

balanserad vinst	266 423
årets förlust	-1 250 476
	<hr/>
	-984 053
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	134 400
till fond för yttre underhåll avsätts utöver stadgar	0
i ny räkning överföres	-1 118 453
	<hr/>
	-984 053

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Rörelseintäkter mm			
Årsavgifter och hyror	1	2 818 501	2 971 403
Övriga rörelseintäkter	2	315 933	16 388
Summa rörelseintäkter mm		3 134 434	2 987 791
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-250 712	-250 043
Reparationer	4	-331 771	-74 999
Underhåll	5	0	-34 500
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-633 018	-624 258
Övriga driftkostnader	7	-631 953	-634 657
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-123 598	-125 560
Personalkostnader	9	-39 422	-23 656
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 763 958	-24 049
Summa rörelsekostnader		-3 774 432	-1 791 723
Rörelseresultat		-639 998	1 196 068
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	122
Räntekostnader		-610 478	-839 950
Resultat efter finansiella poster		-1 250 476	356 240
Årets resultat		-1 250 476	356 240

BALANSRÄKNINGAR

Not

2015-06-30

2014-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	173 918 818	175 675 776
Maskiner, inventarier och installationer	11	21 000	28 000
		173 939 818	175 703 776

Summa anläggningstillgångar

173 939 818 **175 703 776**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		24 047	5 665
Övriga kortfristiga fordringar		0	57
Skattefordringar		104	104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	229 409	176 368
		253 560	182 194

Kassa och bank	13	1 577 892	832 652
----------------	----	-----------	---------

Summa omsättningstillgångar

1 831 452 **1 014 846**

SUMMA TILLGÅNGAR

175 771 270 **176 718 622**

BALANSRÄKNINGAR

Not

2015-06-30

2014-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

14

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

152 915 000

152 915 000

Fond för yttre underhåll

230 800

100 800

Summa bundet eget kapital

153 145 800

153 015 800

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

266 423

40 183

Årets resultat

-1 250 476

356 240

Summa fritt eget kapital

-984 053

396 423

Summa eget kapital

152 161 747

153 412 223

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15

21 000 000

21 000 000

Summa långfristiga skulder

21 000 000

21 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

146 408

82 283

Övriga kortfristiga skulder

1 809 528

1 809 528

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

653 587

414 588

Summa kortfristiga skulder

2 609 523

2 306 399

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

175 771 270

176 718 622

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

23 114 000

23 114 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2014/2015	2013/2014
Byggnader	1,0%	0,000097%
Byggnadsinventarier	20%	20%

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med f g år.

Avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyror	2014/2015	2013/2014
	Årsavgifter bostäder	2 688 132	2 698 683
	Avgiftsbortfall, bostäder	-164 031	0
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	294 400	272 720
		2 818 501	2 971 403
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2014/2015	2013/2014
	Överlåtelse- & pantavgifter	13 770	15 558
	Övriga intäkter	302 163	830
		315 933	16 388
Not 3	Fastighetsskötsel	2014/2015	2013/2014
	Fastighetsskötsel enligt avtal	49 930	47 155
	Städ	102 960	119 617
	Hisservice	14 202	9 625
	Marskötsel	14 914	5 000
	Snöröjning/Halkbekämpning	44 800	34 020
	Förbrukningsmaterial	23 906	34 626
		250 712	250 043
Not 4	Reparationskostnader	2014/2015	2013/2014
	Reparation byggnader	230	12 133
	Reparation hiss	4 233	5 968
	Reparation installationer	23 903	32 045
	Övriga reparationer	6 750	0
	Försäkringsskador	296 655	24 853
		331 771	74 999
Not 5	Underhållskostnader	2014/2015	2013/2014
	Underhåll installationer	0	34 500
		0	34 500
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2014/2015	2013/2014
	El	101 859	112 190
	Fjärrvärme	363 750	356 466
	Vatten	62 000	70 965
	Sophämtning	105 409	84 637
		633 018	624 258

Bostadsrättsföreningen Snickarboa
769619-3726

Not 7 Övriga driftkostnader	2014/2015	2013/2014
Fastighetsförsäkringar	36 105	38 173
Tomträttsavgäld	548 000	548 934
Tv/Bredband	47 848	47 550
	631 953	634 657

Not 8 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2014/2015	2013/2014
Förbrukningsinventarier	9 043	3 910
Telekommunikation	874	1 261
Revisionsarvode	20 250	15 000
Arvode ekonomisk förvaltning	52 064	74 564
Övriga externa tjänster	27 285	18 632
Övriga omkostnader	14 082	12 193
	123 598	125 560

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2014/2015	2013/2014
<i>Grant Thornton Sweden AB</i>		
Revisionsuppdrag	20 250	15 000
	20 250	15 000

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 9 Anställda och personalkostnader	2014/2015	2013/2014
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden till styrelsen	29 997	18 000
Arbetsgivaravgifter	9 425	5 656
	39 422	23 656

Bostadsrättsföreningen Snickarbo
769619-3726

Not 10 Byggnader och mark	2014/2015	2013/2014
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	175 695 825	175 695 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 695 825	175 695 825
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-20 049	-3 000
Årets avskrivningar	-1 756 958	-17 049
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 777 007	-20 049
Utgående planenligt restvärde	173 918 818	175 675 776
Taxeringsvärden byggnader	67 000 000	67 000 000
Taxeringsvärden mark	22 000 000	22 000 000
	89 000 000	89 000 000
Not 11 Maskiner, inventarier och installationer	2014/2015	2013/2014
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	35 000	0
Årets anskaffningsvärde	0	35 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 000	35 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-7 000	0
Årets avskrivningar enligt plan	-7 000	-7 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 000	-7 000
Utgående planenligt restvärde	21 000	28 000
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014/2015	2013/2014
Tv/Bredband	23 775	23 775
Försäkring	40 977	2 999
Förvaltningsarvode	13 455	12 594
Hissar	14 202	0
Tomträttsavgäld	137 000	137 000
	229 409	176 368

Bostadsrättsföreningen Snickarbo
769619-3726

Not 13 Likvida medel	2014/2015	2013/2014
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 250 476	356 240
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	1 763 958	24 049
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	513 482	380 289
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-71 366	4 166
Förändring av kortfristiga skulder	303 124	-188 923
Kassaflöde från den löpande verksamheten	745 240	195 532
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-37 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-37 000
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar	0	-2 075 477
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-2 075 477
Årets kassaflöde	745 240	-1 916 945
Likvida medel vid årets början	832 652	2 747 597
Likvida medel vid årets slut	1 577 892	830 652

Not 14 Förändring av eget kapital

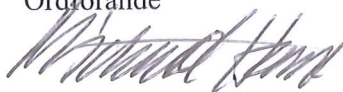
	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	152 915 000	0	152 915 000
Fond för yttre underhåll	100 800	130 000 *	230 800
Balanserat resultat	40 183	226 240	266 423
Resultat föregående år	356 240	-356 240	0
Årets resultat	0	-1 250 476	-1 250 476
		130 000	
		130 000	

Not 15 Skulder till kreditinstitut	2014/2015	2013/2014
Bank		
Swedbank AB	2,68% 2016-09-27	10 500 000
Swedbank AB	3,13% 2018-09-27	10 500 000
	21 000 000	21 000 000

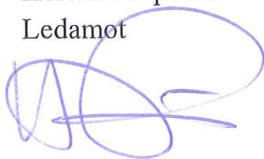
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014/2015	2013/2014
Förskott avgifter & hyror	263 889	186 196
Räntekostnader	106 760	106 759
Styrelsearvode	30 000	18 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	9 426	5 656
Revisionsarvode	17 500	15 000
Fjärrvärme	19 352	19 443
El	0	5 646
Sophämtning	116 660	57 888
Städ	90 000	0
	653 587	414 588

Stockholm den 13/10 2015

Michael Horn
Ordförande



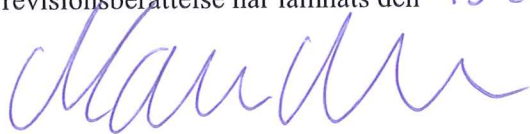
Helena Filipsson
Ledamot



Philip Eklund
Kassör



Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 oktober 2015



Maaria Martin-Vivaldi
Grant Thornton Sweden AB
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Snickarbo
Org.nr. 769619-3726

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Snickarbo för räkenskapsåret 2014-07-01 -- 2015-06-30.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 föreningen 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 föreningens 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.

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

Uttalanden

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 30 juni 2015 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Snickarbo för räkenskapsåret 2014-07-01 -- 2015-06-30.

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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 13 oktober 2015

Grant Thornton Sweden AB



Maria Martin Vivaldi

Auktoriserad revisor