

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Snickarbacken

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2021.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-04-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-10-23 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-13 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Christer Mårtensson	Ordförande	
Ralph Wetterberg	Vice ordförande	
Ulf Redtzer	Sekreterare	
Leif Bergquist	Ledamot	
Stefan Einarsson	Ledamot	
Josefine Holm	Ledamot	Avgår på egen begäran
Åke Larsson	Ledamot	

Daniel Elenius	Suppleant
Irene Kindblom	Suppleant
Marie Lenke	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Leif Bergquist, Stefan Einarsson, Daniel Elenius, Irene Kindblom, Åke Larsson, Marie Lenke, Christer Mårtensson och Ulf Redtzer.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bodil Nordin
Lars Åström

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Grant Thornton Sweden AB
Förtroendevald

Valberedning

Kerstin Appelqvist
Erik Dalsryd
Kristen Worming

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
SJÖSTUGAN 39	1988	Sollentuna

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme samt frånluftsvärmepumpar.

Byggnadsår och ytor

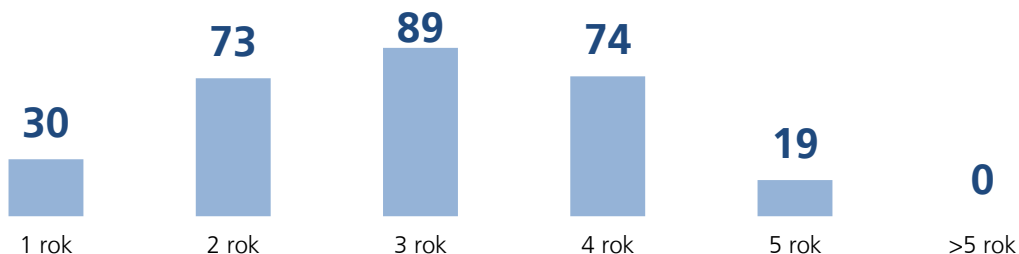
Fastigheten bebyggdes 1988 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 29 869 m², varav 24 079 m² utgör lägenhetsyta och 5 790 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 285 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Förskoleverksamhet
Traktorgarage

Yta

350 m²
25 m²

Löptid

T.o.m. 2017-12-31
Tills vidare

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensamhetslokal
Snickarbod
Styrketräningslokal
Syrum

Kommentar

Tillträde genom kontrakt
Kan hyras av medlemmarna
Tillträde genom kontrakt
Tillträde genom kontrakt
Tillträde genom kontrakt

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2021. Underhållsplanen uppdaterades 2016-12-01.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Takomläggning hus C	2016	
Nya lekredskap till lekplats	2016	Vippgunga, fågelbosäte, 4-klöver
Totalrenovering av 2 st tvättstugor	2016	Sidensvansv. 26 och 34
Byte av staket, förskola	2016	Runt gungor
Ny golvmatta i samlingslokal	2016	
Målning av fasad mot öster kvartersgården	2016	
Renovering av bastuutrymme	2016	Efter motion
Byte av fasadpanel, kvartersgården	2016	Syd- och västfasaderna
Spolning avlopp/rensning dagvattenbrunnar	2016	
Byte till större värmepumpar	2015	För ökad effekt
Inventering av takreparationsbehov	2015	
Reparation av betongskador på skärmväggar i varmgaraget	2015	Prov genomfört
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fortsatt totalrenovering av tvättstugor	2017-20	
Reparation av betongskador på skärmväggar i varmgaraget	2017	
Ommålning av trapphus	2016	Pågår 2016-2020
Tvättstugor	2016	Start byte av tvättstugeutrustning c:a 2 per år
Elinstallationer	2017	Byte till LED-teknik ute på kallgarage, cykelbodas och på innergård. Pågår 2017-2019
Hissar	2019	Renovering av hissar, 2 till 3 per år. Pågår 2019-2029
Ventilation	2019	OVK
Fasader	2025	Renovering och ommålning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Administrativ och finansiell förvaltning	Styrelsen
Gruppanslutning bredband 100/100 och telefoni	Bredbandsbolaget
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
KabelTV	Comhem
Fastighetsskötsel, hus	Järva Förvaltning AB
Fastighetsskötsel, gård	MK Trädgård AB
Värme - ventilation	Schneider Electric Buildings Sweden AB
Städning	Städpulsen AB
Tvättstugor, serviceavtal	Entema AB
Hissar, serviceavtal	S:t Eriks Hiss AB
Garageportar, serviceavtal	Hörmann AB
Andelsel	Telge Energi
Revision i brf Snickarbacken	Grant Thornton AB
Fjärrvärme	Sollentuna Energi
Parkeringservice (intäkt)	APCOA Parking Sverige AB
Hyseskontrakt för lokal (intäkt)	Snickarbarnens Förskola AB
Hysesavtal avseende basstation (intäkt)	Hi3GAccess
Hysesavtal avseende basstation (intäkt)	Net 4 Mobility HB
Hysesavtal avseende basstation (intäkt)	TeliaSonera Mobile Networks AB
Hysesavtal avseende basstation (intäkt)	Telenor

Övrig information Fritidskommittén

Föreningens fritidskommitté har under året engagerat inte mindre än 12 medlemmar – lika många kvinnor som män. I hög grad bidrar dessa medlemmar till den sociala samvaron här på Snickarbacken, t ex genom att man i kvartersgården under terminerna anordnar seniorgympa, yoga-grupper, sittgympa och också barndans på söndagarna.

Kvartersgården med dess utrymmen, dvs. motionsrummet, bastun och samlingslokalen, svarar fritidskommittén för, liksom för syrummet och snickarboden i angränsande lokaler och också för boulebanan. På fritidskommitténs initiativ har föreningen under året investerat i ett bordtennisbord till glädje för alla medlemmar som vill spela pingis i kvartersgården.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar även för 2016 ett tillfredsställande resultat med ytterligare sänkta årsavgifter med 5% från och med 1 juli. Föreningens banklån har under året samtidigt amorterats med 4 miljoner kronor och uppgår vid årets slut till 196 miljoner att jämföra med 309 miljoner när Snickarbacken byggdes för 27 år sedan.

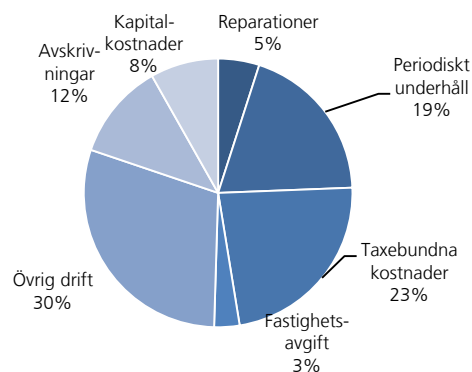
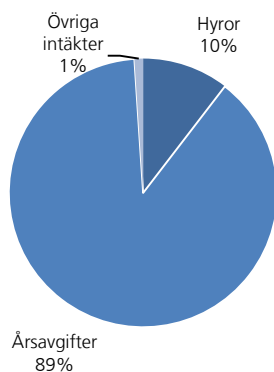
Föreningens fond för yttre underhåll, som på sikt är en viktig del av föreningens såväl fysiska som ekonomiska verksamhet, uppgår vid årets slut till hela 23 586 542 kronor. Med hänsyn till att husen blir äldre kommer denna fond i ökad utsträckning att i framtiden användas för underhåll av föreningens gemensamma anläggningar, dvs. bostadshuset med sina tvättstugor, hissar, trapphus, garage och tak och också för underhåll av den yttre miljön.

Föreningens resultat för 2016 – efter finansnetto och avskrivningar på byggnaderna uppgick 2016 till 4 180 596 kronor. Till föreningens positiva resultat räknas också uthyrningen av de kommersiella antenntakerna på A-husets tak, inkomster från gästparkeringarna, hyresinkomster från förskolan och också uthyrningen av kvartersgården, totalt 922 160 kronor.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 936 050	5 804 691
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	19 847 569	19 258 064
Finansiella intäkter	1 298	4 037
Minskning långa fordringar	0	750 000
Minskning kortfristiga fordringar	25 492	57 629
Ökning av kortfristiga skulder	692 244	0
	20 566 602	20 069 730
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	12 579 407	9 577 099
Finansiella kostnader	1 272 303	3 487 511
Minskning av långfristiga skulder	4 000 000	6 219 248
Minskning av kortfristiga skulder	0	654 512
	17 851 710	19 938 371
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	8 650 942	5 936 050
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 714 892	131 359

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Serviceavtalet med S:t Eiks Hiss AB avslutades vid årsskiftet 2016-2017 och ersattes av ett avtal med Hisskoncept AB.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 285 st
Överlåtelse under året: 17 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 397 st
Tillkommande medlemmar: 24 st
Avgående medlemmar: 34 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 387 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta (kr)	730	707*	810	831
Lån/m ² bostadsrättsyta (kr)	8 140	8 318	8 577	8 951
Elkostnad/m ² totalyta (kr)	27	29	24	30
Värmekostnad/m ² totalyta (kr)	55	54	47	59
Vattenkostnad/m ² totalyta (kr)	22	23	18	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta (kr)	43	117	213	265
Soliditet (%)	32	30	29	26
Resultat efter finansiella poster (tkr)	4 181	4 381	5 646	2 971
Nettoomsättning (tkr)	19 797	19 199	21 628	22 679

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 24 079 m² bostäder och 5 790 m² lokaler.
*2015 var decembermånad avgiftsfri.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	48 963 337	0	0	48 963 337
Upplåtelseavgifter	1 351 904	0	0	1 351 904
Fond för yttre underhåll	23 586 542	997 128	3 950 773	18 638 641
S:a bundet eget kapital	73 901 783	997 128	3 950 773	68 953 882
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	14 955 320	-997 128	430 157	15 522 291
Årets resultat	4 180 596	4 180 596	-4 380 930	4 380 930
S:a fritt eget kapital	19 135 915	3 183 468	-3 950 773	19 903 221
S:a eget kapital	93 037 698	4 180 596	0	88 857 103

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	4 180 596
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	15 952 448
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-997 128</u>
summa balanserat resultat	19 135 916

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-4 180 596
av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>3 060 476</u>
att i ny räkning överförs	18 015 796

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	19 797 366	19 199 434
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 203	58 631
Summa rörelseintäkter		19 847 569	19 258 064
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-10 982 112	-8 090 003
Övriga externa kostnader	Not 5	-995 276	-946 133
Personalkostnader	Not 6	-602 019	-540 964
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 816 561	-1 816 561
Summa rörelsekostnader		-14 395 968	-11 393 660
RÖRELSERESULTAT		5 451 601	7 864 404
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 298	4 037
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 272 303	-3 487 511
Summa finansiella poster		-1 271 005	-3 483 474
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		4 180 596	4 380 930
ÅRETS RESULTAT		4 180 596	4 380 930

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 283 516 057	285 332 618
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	283 516 057	285 332 618
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11 6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	6 000	6 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	283 522 057	285 338 618
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	-5 279	1 247
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 8 682 982	5 999 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 23 299	20 362
Summa kortfristiga fordringar	8 701 002	6 021 492
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	22 026	12 135
Summa kassa och bank	22 026	12 135
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	8 723 028	6 033 627
SUMMA TILLGÅNGAR	292 245 085	291 372 246

Balansräkning

		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 315 241	50 315 241
Fond för yttre underhåll	Not 13	23 586 542	18 638 641
Summa bundet eget kapital		73 901 783	68 953 882
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		14 955 320	15 522 291
Årets resultat		4 180 596	4 380 930
Summa fritt eget kapital		19 135 915	19 903 221
SUMMA EGET KAPITAL		93 037 698	88 857 103
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	196 000 000	200 000 000
Summa långfristiga skulder		196 000 000	200 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		1 261 719	678 334
Övriga skulder		152 005	104 727
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 793 663	1 732 082
Summa kortfristiga skulder		3 207 387	2 515 143
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		292 245 085	291 372 246

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	150 år	150 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	17 572 053	16 999 271
Hyror barnstuga	593 282	611 596
Hyror garage moms	0	3 000
Hyror parkering	139 644	125 260
Hyror garage	1 036 585	1 041 102
Hyror förråd	116 559	117 103
Hyror antennplats	182 384	182 228
Gemensamhetslokal	30 997	24 172
Parkering	115 497	95 336
Återvunna fordringar ej moms	0	110
Avgift andrahandsuthyrning	10 049	0
Öresutjämning	316	256
	19 797 366	19 199 434

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Fakturerade kostnader	4 460	10 288
Övriga intäkter	45 743	48 343
	50 203	58 631

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	571 587	563 373
	Fastighetsskötsel beställning	105 318	120 178
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	537 650	580 775
	Fastighetsskötsel gård beställning	111 800	12 956
	Snöröjning/sandning	178 200	221 350
	Städning entreprenad	438 883	376 730
	Städning enligt beställning	1 068	43 612
	Mattvätt/Hyrmattor	36 275	120 274
	Sotning	4 460	2 603
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	26 838
	Hissbesiktning	25 559	26 222
	Myndighetstillsyn	1 950	1 850
	Bevakning	6 371	9 033
	Gemensamma utrymmen	23 206	2 233
	Gård	15 525	14 186
	Serviceavtal	214 691	249 979
	Förbrukningsmateriel	26 005	26 826
	Störningsjour och larm	11 899	10 689
	Brandskydd	12 326	7 431
		2 322 772	2 417 137
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	30 000	46 078
	Brf Lägenheter	16 216	0
	Förskola	8 048	40 759
	Tvättstuga	63 632	93 441
	Sophantering/återvinning	17 325	13 125
	Entré/trapphus	0	15 088
	Lås	9 319	13 844
	VVS	66 304	14 767
	Värmeanläggning/undercentral	60 417	4 419
	Ventilation	24 525	2 516
	Elinstallationer	0	7 395
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 178	0
	Bredband	0	15 579
	Hiss	164 386	246 469
	Tak	38 406	32 578
	Fasad	42 241	0
	Mark/gård/utemiljö	47 900	10 650
	Garage/parkering	29 689	23 537
	Skador/klotter/skadegörelse	26 513	3 317
	Vattenskada	139 217	55 935
		786 316	639 497
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	1 320 035	0
	Lokaler	50 974	0
	Förskola	0	36 020
	Tvättstuga	0	23 536
	VVS	254 260	0
	Värmeanläggning	255 188	255 188
	Tak	1 120 468	102 038
	Mark/gård/utemiljö	59 551	13 375
		3 060 476	430 157

Not 4	FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Taxebundna kostnader		
	El	819 668	781 118
	Värme	1 639 901	1 458 074
	Vatten	646 094	627 478
	Sophämtning/renhållning	510 340	493 204
	Grovsopor	0	13 434
		3 616 003	3 373 308
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	268 128	233 154
	Självrisk	2 000	0
	Kabel-TV	130 660	130 277
	Bredband	330 616	413 573
		731 404	777 004
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	465 140	452 900
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	10 982 112	8 090 003

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Medlemsinformation	15 466	0
	Tele- och datakommunikation	12 543	13 345
	Juridiska Åtgärder	15 307	50 001
	Inkassering avgift/hyra	1 075	0
	Hysesförluster	28	0
	Revisionsarvode extern revisor	43 875	46 553
	Föreningskostnader	34 664	133 849
	Styrelseomkostnader	14 989	24 074
	Fritids- och trivselkostnader	2 183	13 882
	Studieverksamhet	4 251	0
	Förvaltningsarvode	768 254	482 039
	Förvaltningsarvodena övriga	3 688	594
	Administration	22 505	34 694
	Korttidsinventarier	19 400	15 520
	Konsultarvode	26 338	120 873
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 710	10 710
		995 276	946 133

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	510 754	502 228
	Kostnadsersättningar	422	1 672
	Sociala kostnader	90 843	37 064
		602 019	540 964

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	1 816 561	1 816 561
		1 816 561	1 816 561
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	324 864 354	324 864 354
	Utgående anskaffningsvärde	324 864 354	324 864 354
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	21 100 000	21 100 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	21 100 000	21 100 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-39 531 736	-37 715 175
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 816 561	-1 816 561
	Utgående avskrivning enligt plan	-41 348 297	-39 531 736
	Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-21 100 000	-21 100 000
	Utgående nedskrivning	-21 100 000	-21 100 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	283 516 057	285 332 618
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	52 380 177	52 380 177
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	219 400 000	216 000 000
	Taxeringsvärde mark	112 976 000	85 486 000
		332 376 000	301 486 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	322 000 000	291 000 000
	Lokaler	10 376 000	10 486 000
		332 376 000	301 486 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	367 003	367 003
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	367 003	367 003
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-367 003	-367 003
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-367 003	-367 003
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR		2016-12-31	2015-12-31	
	Kundfordringar		0	10 288	
	Skattekonto		8 454	7 829	
	Skattefordran		45 612	57 852	
	Klientmedel hos SBC		7 213 815	4 509 026	
	Placeringskonto hos SBC		1 415 101	1 414 889	
			8 682 982	5 999 884	
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2016-12-31	2015-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		6 000	6 000	
			6 000	6 000	
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2016-12-31	2015-12-31	
	Parkeringsintäkter		23 299	20 362	
			23 299	20 362	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2016-12-31	2015-12-31	
	Vid årets början		18 638 641	12 551 691	
	Reservering enligt stadgar		997 128	904 458	
	Reservering enligt stämmobeslut		4 380 930	5 646 050	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-430 157	-463 558	
	Vid årets slut		23 586 542	18 638 641	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
	Swedbank	0,940 %	19 000 000	19 000 000	2018-09-28
	Swedbank	0,293 %	69 000 000	73 000 000	2017-03-23
	Swedbank	0,940 %	35 000 000	35 000 000	2018-09-25
	Swedbank	0,590 %	73 000 000	73 000 000	2017-09-23
	Summa skulder till kreditinstitut		196 000 000	200 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			196 000 000	200 000 000	

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	307 088 090	307 088 090

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

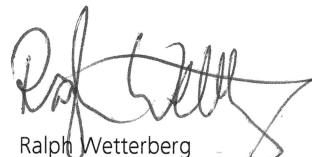
- Färdigställande av trafikomläggning och -säkerhetsåtgärder inom området
- Ny linoleummatta i korridoren i Kvartersgården
- Nya, mindre sopcontainrar levererade till grovsoprummet i mars

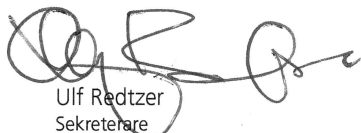
Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	86 946	75 174
	Avgifter och hyror	1 706 717	1 656 908
		1 793 663	1 732 082


Styrelsens underskrifter

SOLLENTUNA den 20,3 / 3 2017

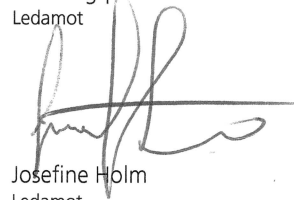

Christer Mårtensson
Ordförande


Ralph Wetterberg
Vice ordförande


Ulf Redtzer
Sekreterare


Leif Bergquist
Ledamot

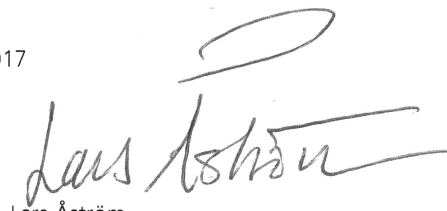

Stefan Einarsson
Ledamot


Josefine Holm
Ledamot


Åke Larsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28,3 - 2017


Bodil Nordin
Extern revisor


Lars Åström
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Snickarbacken
Org.nr. 714800-1196

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Snickarbacken för år 2016. Föreningens årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 1-17.

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 god revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 revisorssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 Bostadsrättsföreningen Snickarbacken 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns 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.

Revisorns 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 räkenskaperna. 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 2017



Bodil Nordin

Auktoriserad revisor



Lars Åström

Förtroendevald revisor

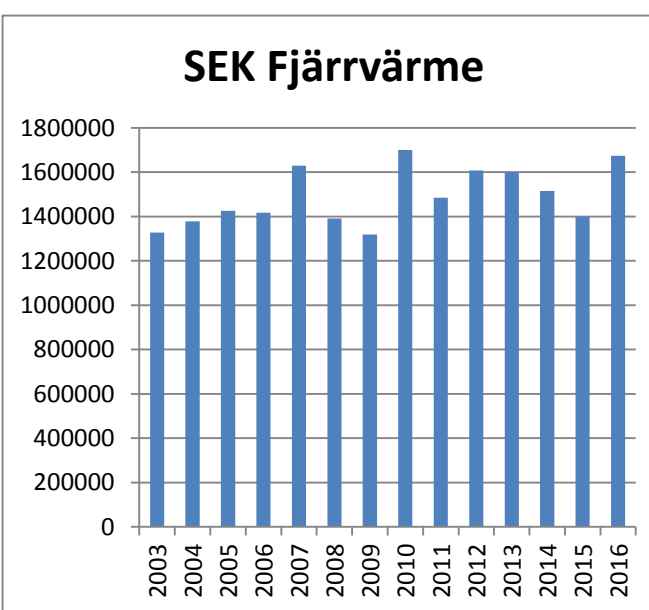
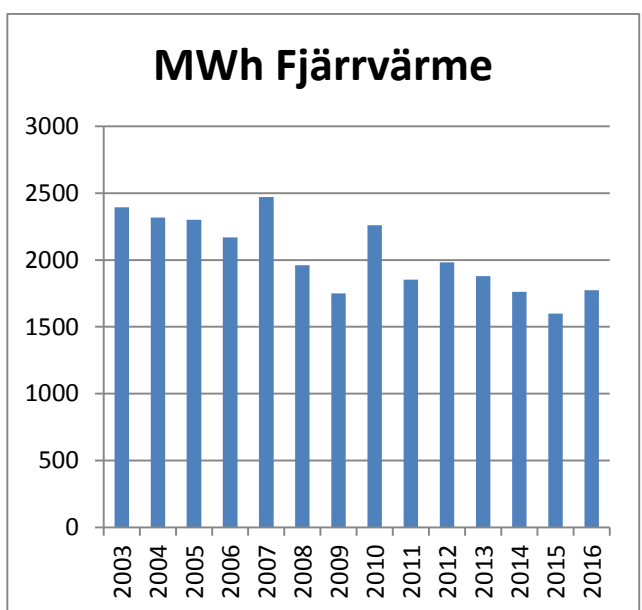
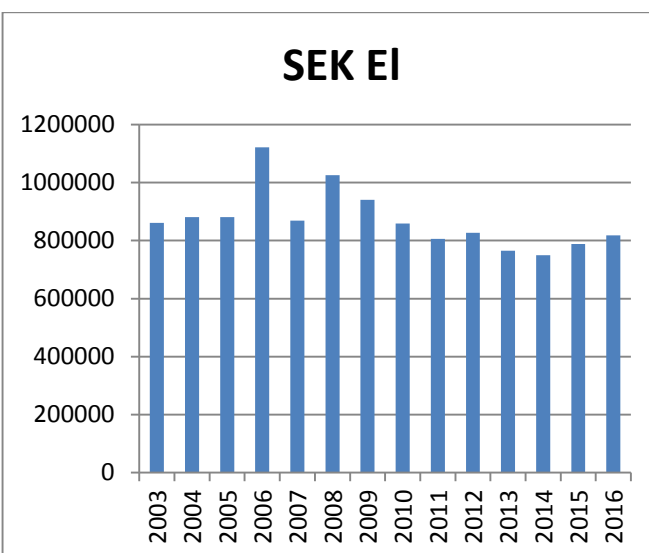
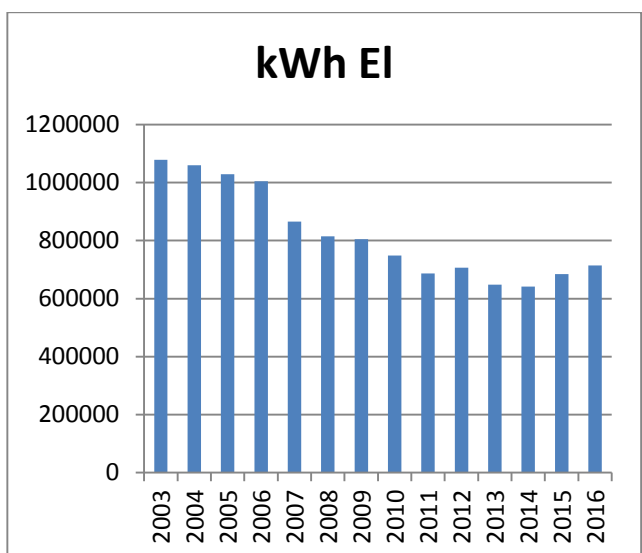
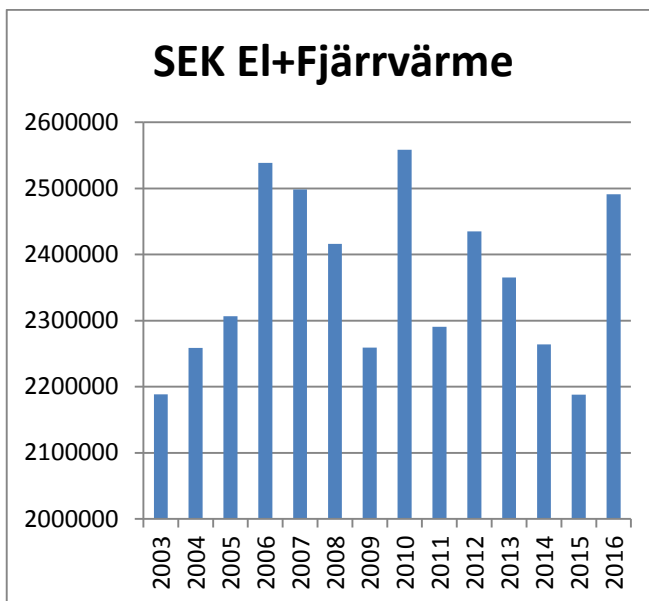
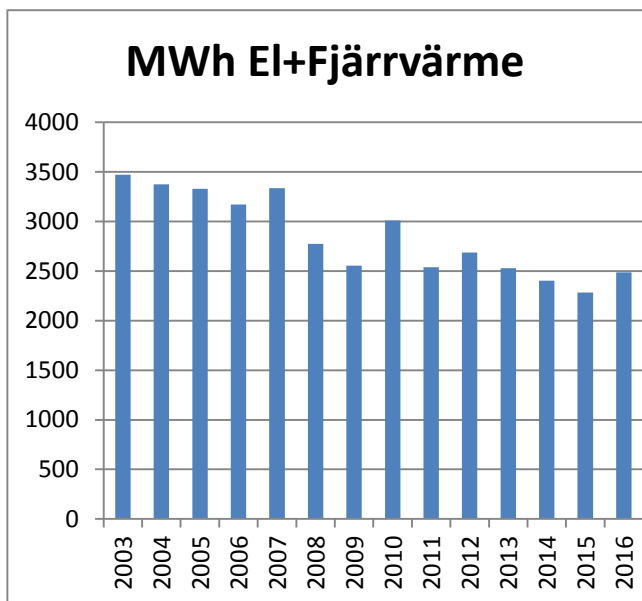
Budget 2017, Utfall 2016, Budget 2016

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	17 125 808	17 572 053	17 500 000
Hyror barnstuga	571 800	593 282	601 900
Hyror parkering	127 200	139 644	122 400
Hyror garage	1 038 400	1 036 585	1 034 000
Hyror förråd	117 600	116 559	117 000
Hyror antennplats	182 400	182 384	182 200
Gemensamhetslokal	10 000	30 997	5 000
Parkering	80 000	115 497	80 000
Övriga debiterade avgifter	0	0	2 000
Avgift andrahandsuthyrning	20 000	10 049	0
Fakturerade kostnader	5 000	0	0
Öresutjämning	0	316	0
Fakturerade kostnader	0	4 460	0
Övriga intäkter	40 000	45 743	30 000
	19 318 208	19 847 569	19 674 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-575 000	-571 587	-600 000
Fastighetskötsel beställning	-130 000	-105 318	-100 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-550 000	-537 650	-550 000
Fastighetskötsel gård beställning	-75 000	-111 800	-75 000
Snöröjning/sandning	-200 000	-178 200	-200 000
Städning entreprenad	-413 000	-438 883	-375 000
Städning enligt beställning	0	-1 068	-45 000
Mattvätt/Hyrmattor	-50 000	-36 275	-50 000
Sotning	-5 000	-4 460	-5 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-20 000	0	0
Hissbesiktning	-30 000	-25 559	-30 000
Myndighetstillsyn	-3 000	-1 950	-3 000
Bevakning	-9 000	-6 371	-10 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	-23 206	-50 000
Gård	0	-15 525	-75 000
Serviceavtal	-212 000	-214 691	-310 000
Förbrukningsmateriel	-30 000	-26 005	-30 000
Störningsjour och larm	-15 000	-11 899	-5 000
Brandskydd	-12 000	-12 326	-10 000
	-2 334 000	-2 322 772	-2 523 000

Reparationer			
Fastighet förbättringar	-750 000	-30 000	-750 000
Brf Lägenheter	0	-16 216	0
Förskola	0	-8 048	0
Tvättstuga	0	-63 632	0
Sophantering/återvinning	0	-17 325	0
Lås	0	-9 319	0
VVS	0	-66 304	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-60 417	0
Ventilation	0	-24 525	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 178	0
Hiss	0	-164 386	0
Tak	0	-38 406	0
Fasad	0	-42 241	0
Mark/gård/utemiljö	0	-47 900	0
Garage/parkering	0	-29 689	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-26 513	0
Vattenskada	0	-139 217	0
	-750 000	-786 316	-750 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-1 320 035	-3 275 000
Lokaler	0	-50 974	0
Förskola	-125 000	0	0
Tvättstuga	-1 200 000	0	0
Entré/trapphus	-500 000	0	0
VVS	-300 000	-254 260	0
Värmeanläggning	0	-255 188	0
Elinstallationer	-175 000	0	0
Hiss	-600 000	0	0
Tak	-330 000	-1 120 468	0
Fasad	-70 000	0	0
Balkonger/altaner	-80 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-375 000	-59 551	0
Garage/parkering	-200 000	0	0
	-3 955 000	-3 060 476	-3 275 000
Taxebundna kostnader			
El	-845 000	-819 668	-770 000
Värme	-1 607 000	-1 639 901	-1 650 000
Vatten	-650 000	-646 094	-640 000
Sophämtning/renhållning	-500 000	-510 340	-420 000
Grovsopor	0	0	-30 000
	-3 602 000	-3 616 003	-3 510 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-240 000	-268 128	-230 000
Självrisk	0	-2 000	0
Kabel-TV	-133 000	-130 660	-133 000
Bredband	-337 000	-330 616	-337 000
	-710 000	-731 404	-700 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-480 000	-465 140	-460 000
	-480 000	-465 140	-460 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-15 000	-15 466	-5 000
Tele- och datakommunikation	-15 000	-12 543	-20 000
Juridiska Åtgärder	-20 000	-15 307	-20 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 075	0
Hysesförluster	0	-28	0
Revisionsarvode extern revisor	-45 000	-43 875	-50 000
Föreningskostnader	-50 000	-34 664	-50 000
Styrelseomkostnader	-25 000	-14 989	-15 000
Fritids- och trivselkostnader	-10 000	-2 183	-25 000
Studieverksamhet	-5 000	-4 251	0
Förvaltningsarvode	-795 000	-768 254	-360 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-3 688	-300 000
Administration	-30 000	-22 505	-30 000
Korttidsinventarier	-15 000	-19 400	-15 000
Konsultarvode	-30 000	-26 338	-150 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-11 000	-10 710	-11 000
	-1 066 000	-995 276	-1 051 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-500 000	-498 104	-400 000
Revisionsarvode arvoderad	-11 000	0	-11 000
Övriga arvoden	-20 000	-12 650	0
Bilersättning skattefri	0	-422	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-129 000	-90 843	-30 000
	-660 000	-602 019	-442 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 817 000	-1 816 561	-1 817 000
	-1 817 000	-1 816 561	-1 817 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER			
	-15 374 000	-14 395 968	-14 528 000
RÖRELSERESULTAT			
	3 944 208	5 451 601	5 146 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	1 000	381	1 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	2 000	292	2 000
Skatteränta ej skattepliktig	0	625	0
Låneräntor	-1 500 000	-1 272 262	-1 600 000
Övriga räntekostnader	0	-41	0
	-1 497 000	-1 271 005	-1 597 000
RESULTAT			
	2 447 208	4 180 596	3 549 500

Snickarbackens El och Fjärrvärmeförbrukning 2003-2016



Snickarbackens El och Fjärrvärmeförbrukning 2003-2016

Kommentarer till diagrammen

Under våren 2016 började den nya värmepumpen i A-centralen fungera som den skall.

I A-centralen har värmepumpen givit 621 MWh (2015 594 MWh). Elförbrukning 164 MWh (2015 143 MWh).

I C-centralen har värmepumpen givit 365 MWh (2015 457 MWh). Elförbrukning 97 MWh (2015 114 MWh).

Anledningen till att värmepumpen i C givit mindre än 2015 är att den stod stilla i oktober.

För båda pumparna gäller att de inte används i perioden maj-okt eftersom SEOM (vår fjärrvärmelieferantör) infört en sommartaxa som gör att det inte lönar sig att köra värmepumparna under den perioden. A-pumpen kördes trots detta i oktober för att ge oss möjlighet att jämföra fjärrvärmens kostnad mot värmepumpens.