Styrelsen för

Bostadsrättsföreningen Snickaren

Org nr 772000-0145

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018

Innehåll:	sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	4
Noter	5
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föreningen, som har sitt säte i Arvika, är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Arvika Snickaren 13 med totalt 122 lägenheter och en lokal.

Styrelse, revisorer, valberedning och stadgar
Ordinarie styrelseledamöter:

Sven-Bertil Olsén	Ordförande
Gunn-Britth Johansson	Sekreterare
Maj-Britt Larsson	Kassör
Lena Nilsson	Ledamot
Christel Toremark	Ledamot

Styrelsesuppleanter:

Ellinor Axelsson	Ann-Louise Ekstedt

Revisor
Johan Persson, Wekon Revision AB

Revisorssuppleant
Lars Johansson, Wekon Revision AB

Valberedning:
Markus Moberg Sune Ahlén

Föreningens stadgar är antagna och registrerade 1956-05-08 samt nya stadgar 2006.

Fastighets- och lägenhetsuppgifter
Fastighetens beteckning är SNICKAREN 13 med adresser Nordgatan 10 och 12,
Viksgatan 25 och 27, Jakobsgatan 9 och 11 samt Nygatan 26 och 28.
Fastigheten uppfördes 1956 och består av 122 lägenheter och en affärslokal.
Dessutom finns 35 garage samt 19 parkeringsplatser varav 11 med eluttag.
Fastigheten rotrenoverades 1993 då även 10 hissar installerades.

Den totala bostadsytan uppgår till 7 562 kvm. Affärslokalens yta är 90 kvm.
2018 års taxeringsvärde uppgår till 35 448 000 kr.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa med en självrisk uppgående till 0,2 bb.

Organisationsanslutning
Föreningen är medlem i FORA försäkringscentral.

Underhåll
Föreningen har avtal med Stavnäs Tak o Bygg.

Väsentliga händelser under året
BRA lås färdigställde låssystemet under året och detta nya system kostade totalt 1 688 085 kr. Det läggs på beräknad nyttjandeperiod om 20 år, det innebär en avskrivning på 5% varje år. Under 2018 har vi gjort 5% avskrivning på 4 månader. Annars har energiavtal tecknats med HSB, detta innebär att under slutet av 2019 kommer elen för varje lägenhet att faktureras via hyresavin.

Styrelsen har haft 10 protokollförda möten under verksamhetsåret. Vid dessa har bl a

följande punkter avhandlats:
Byte av balkonggolv.
Inköp av balkongplåt.
Inköp av tvättmaskin.
Nya stadgar.
Värmepump nyinstallation.
Energiavtal med HSB.
Överlåtelseavtal affärslokalen.
Tre nya motorvärmare Nygatan.
73 gästnätter = 14 600 kr.

H

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2018*	*2017*
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		5 224 156	5 163 281
Övriga förvaltningsintäkter	1	5 700	1 600
Summa rörelseintäkter		5 229 856	5 164 881
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-3 213 481	-3 550 948
Personalkostnader	3	-154 558	-153 151
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-898 930	-870 795
Summa rörelsekostnader		-4 266 969	-4 574 894
Rörelseresultat		962 887	589 987
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 655	4 263
Räntekostnader		-322 098	-357 928
Summa finansiella poster		-318 443	-353 665
Resultat efter finansiella poster		644 444	236 322
Årets resultat		644 444	236 322

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	24 789 907	24 000 752
Summa materiella anläggningstillgångar		24 789 907	24 000 752
Summa anläggningstillgångar		24 789 907	24 000 752
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		11 181	–
Skattefordringar		186 695	186 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	132 807	131 986
Summa kortfristiga fordringar		330 683	318 681
Kassa och bank		3 941 155	4 758 904
Summa kassa och bank		3 941 155	4 758 904
Summa omsättningstillgångar		4 271 838	5 077 585
SUMMA TILLGÅNGAR		29 061 745	29 078 337

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år
Passersystem	20 år

Noter till resultaträkningen

Not 1 Övriga förvaltningsintäkter	*2018*	*2017*
Medlemsavgifter	600	1 600
Övriga intäkter	5 100	–
	5 700	1 600

Not 2 Fastighetskostnader	*2018*	*2017*
Fastighetsförsäkring	94 274	87 729
Fastighetsskatt	109 480	109 480
Kabel-TV	153 728	151 551
Administration	58 291	58 505
Fastighetsskötsel	581 175	540 652
Reparation och underhåll	538 950	1 084 977
Drift och förbrukning	51 849	18 917
Extern revisionskostnad	10 625	10 375
Vatten	335 734	336 569
El	854 571	850 311
Fjärrvärme	226 145	145 695
Sophantering	198 659	156 187
	3 213 481	3 550 948

Not 3 Styrelse- och personalkostnader	*2018*	*2017*
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	132 366	130 300
Övriga ersättningar till styrelsen	592	–
Övriga anställda	–	1 400
Summa löner	132 958	131 700
Sociala kostnader	21 600	21 451
	154 558	153 151

Arvika den 3 / 5 **2019**

Sven-Bertil Olsén

Maj-Britt Larsson

Gunn-Britth Johansson

Christel Toremark

Lena Nilsson

Min revisionsberättelse har avgivits den 3 / 5 2019

Johan Persson
Auktoriserad Revisor

allabrf.se

Wekon:

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Snickaren, org.nr 772000-0145

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Snickaren för år 2018.

Enligt min 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 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

allabrf.se

Wekon:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Arvika den 3 maj 2019

Johan Persson
Auktoriserad revisor

allabrf.se

Dagordning Årsmöte den 8 maj 2019

1/ Mötets öppnande.

2/ Parentation.

3/ Fastställande av dagordning.

4/ Fråga om kallelse till mötet behörigen skett.

5/ Upprop över närvarande medlemmar.

6/ Val av presidium.

a/ Ordförande.

b/ Sekreterare.

c/ Två justerare.

7/ Styrelsens förvaltningsberättelse.

8/ Fastställande av balansräkning och resultaträkning.

9/ Revisionsberättelse.

10/ Ansvarsfrihet för styrelsen.

11/ Fråga om användande av vinst eller förlust.

12/ Val.

a/	Ordförande	2 år
b/	Två ledamöter	2 år
c/	Två styrelsesuppleanter	1 år
d/	Två valberedare	1 år
e/	Revisorer.	1 år

13 Information Boappen.