

Styrelsen för  
**Bostadsrättsföreningen Snickaren**  
Org nr 772000-0145

får härmed avge

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	4
Noter	5
Underskrifter	8
K	

## 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:

Lena Odefjord      Ingela Edberg

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 22 parkeringsplatser varav 11 med eluttag. Fastigheten rotenoverades 1993 då även 10 hissar installerades.

Den totala bostadsytan uppgår till 7 562 kvm. Affärslokalens yta är 90 kvm.

2017 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

Byte av ytterdörrar har gjorts under slutet av året och påverkar reparation och underhåll med 739 595 kr.

Avtal har också tecknats med HSB gällande övervakning av värmen detta krävde en installation som påverkar reparation och underhåll med 232 500 kr. Detta tillsammans påverkar årets resultat med 972 095 kr.

Avtal har slutits med BRA lås om byte av låssystem. Arbeten påbörjades i januari 2018.

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

följande punkter avhandlats:

Fjärrvärmen tillsammans med HSB.

Inköp värmepumpar

Byte av balkonggolv.

Balkongplåt

Lokalen är iordningsställd till ny hyresgäst ifrån och med 2018. Ombyggnation av vägg och toalett kostade ca 75 000 kr under 2017. Under 2018 har ventilationsanläggningen också blivit ombyggd till en kostnad av 75 000 kr. Tre nya motorvärmare har installerats på Nygatan.

**Medlemsinformation***Lägenhetsfördelning:*

1 rum och kök	29 st
2 rum och kök	33 st
3 rum och kök	49 st
4 rum och kök	9 st
5 rum och kök	2 st

*Lägenhetsöverlåtelser:*

Lägenhetsöverlåtelser	16 st
Andrahandsupplåtelser	7 st

**Flerårsöversikt**

<i>Belopp i kkr</i>	2017	2016	2015	2014
Årsavgifter	5 163	5 015	5 003	5 006
Resultat efter finansiella poster	236	547	282	1 007
Soliditet	30%	29%	27%	25%

**Förändringar i eget kapital**

Belopp i kr	Medlems insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Disposition sfonden	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Vid årets början	514 000	228 218	957 363	83 346	6 140 615	546 796	8 470 338
Resultatdisposition enligt föreningsstämman							
Reservering fond för yttre underhåll			106 344		-106 344		-
Balanseras i ny räkning					546 796	-546 796	-
Årets resultat						236 322	236 322
Vid årets slut	514 000	228 218	1 063 707	83 346	6 581 067	236 322	8 706 660

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 6 817 389, disponeras enligt följande:

Avsättes till fond för yttre underhåll	106 344
Balanseras i ny räkning	6 711 045
Summa	6 817 389

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>2017</i>	<i>2016</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter	1	5 163 281	5 015 173
Övriga förvaltningsintäkter	2	1 600	48 598
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 164 881</b>	<b>5 063 771</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-3 550 948	-3 135 253
Personalkostnader	4	-153 151	-154 064
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-870 795	-870 795
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 574 894</b>	<b>-4 160 112</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>589 987</b>	<b>903 659</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		4 263	5 070
Räntekostnader		-357 928	-361 933
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-353 665</b>	<b>-356 863</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>236 322</b>	<b>546 796</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>236 322</b>	<b>546 796</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	24 000 752	24 871 547
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 000 752</b>	<b>24 871 547</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 000 752</b>	<b>24 871 547</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		186 695	188 057
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	131 986	124 680
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>318 681</b>	<b>312 737</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>4 758 904</b>	<b>3 627 024</b>
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 758 904</b>	<b>3 627 024</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 077 585</b>	<b>3 939 761</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 078 337</b>	<b>28 811 308</b>

4

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		514 000	514 000
Fond för yttre underhåll		1 063 707	957 363
Reservfond		228 218	228 218
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 805 925</b>	<b>1 699 581</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		83 346	83 346
Balanserat resultat		6 581 067	6 140 615
Årets resultat		236 322	546 796
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 900 735</b>	<b>6 770 757</b>
<b>Summa Eget Kapital</b>		<b>8 706 660</b>	<b>8 470 338</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	7	18 874 000	19 194 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 874 000</b>	<b>19 194 200</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	7	355 200	355 200
Leverantörskulder		701 080	290 018
Medlemmarnas reparationsfond		—	29 220
Övriga skulder		29 811	32 449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	411 586	439 883
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 497 677</b>	<b>1 146 770</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 078 337</b>	<b>28 811 308</b>

## Noter

*Belopp i kr om inget annat anges*

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om Årsredovisning i mindre företag.

*K*

*Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar*

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 50 år

**Noter till resultaträkningen**

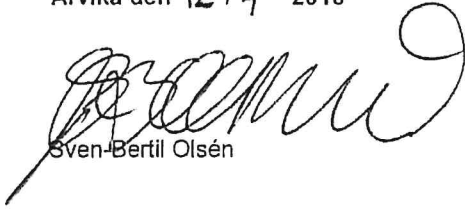
<b>Not 1 Årsavgifter</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter	5 163 281	5 084 309
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	—	-69 136
	<u>5 163 281</u>	<u>5 015 173</u>
<b>Not 2 Övriga förvaltningsintäkter</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Medlemsavgifter	1 600	2 950
Övriga intäkter uthyrning rum	—	9 231
Återbet inre rep fond lokalen	—	36 417
	<u>1 600</u>	<u>48 598</u>
<b>Not 3 Fastighetskostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Fastighetsförsäkring	87 729	83 904
Fastighetsskatt	109 480	109 480
Kabel-TV	151 551	146 532
Administration	58 505	53 431
Fastighetsskötsel	540 652	393 933
Reparation och underhåll	1 084 977	589 965
Drift och förbrukning	18 917	24 695
Extern revisionskostnad	10 375	10 125
Vatten	336 569	322 289
El	850 311	590 676
Fjärrvärme	145 695	685 402
Sophantering	156 187	124 821
	<u>3 550 948</u>	<u>3 135 253</u>
<b>Not 4 Styrelse- och personalkostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvode	130 300	129 800
Övriga anställda	1 400	2 400
Summa löner	<u>131 700</u>	<u>132 200</u>
Sociala kostnader	21 451	21 864
☿	<u>153 151</u>	<u>154 064</u>

**Noter till balansräkningen**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>	
<b>Not 5 Byggnader och mark</b>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början och slut	43 539 748	43 539 748	
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>			
Vid årets början	-18 668 201	-17 797 406	
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-870 795	-870 795	
	<u>-19 538 996</u>	<u>-18 668 201</u>	
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<u>24 000 752</u>	<u>24 871 547</u>	
Taxeringsvärden, byggnader	28 299 000	28 299 000	
Taxeringsvärden, mark	7 149 000	7 149 000	
	<u>35 448 000</u>	<u>35 448 000</u>	
<b>Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>	
Bredband	164	-	
Kabeltv	37 923	37 326	
Trygghansa	93 899	87 354	
	<u>131 986</u>	<u>124 680</u>	
<b>Not 7 Fastighetslån</b>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>	
Nästa års amortering (kortfristig skuld)	355 200	355 200	
Amortering inom 1 år - 5 år (långfristig skuld)	1 420 800	1 420 800	
Amortering efter 5 år (långfristig skuld)	17 453 200	17 773 400	
	<u>19 229 200</u>	<u>19 549 400</u>	
<i>Långgivare per bokslutsdagen</i>	<i>Villkorsändringsdag</i>	<i>Skuldbelopp</i>	<i>Räntesats</i>
Westra Wermlands Sparbank	bund 3mån	2 932 500	1,69%
Westra Wermlands Sparbank	bund 3mån	4 200 000	1,69%
Westra Wermlands Sparbank	bund 3mån	12 096 700	1,69%
Avgår nästa års amortering		<u>-355 200</u>	
		<u>18 874 000</u>	
<b>Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>	
Förutbetalda årsavgifter	380 406	402 217	
Räntekostnader	31 180	37 186	
Förskottsbetalda balkongavgifter	-	480	
	<u>411 586</u>	<u>439 883</u>	
<b>Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>	
Ställda säkerheter för fastighetslån:			
Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000	
Eventalförpliktelser	Inga	Inga	



Arvika den 12 14 2018



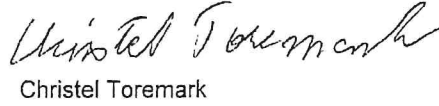
Sven-Bertil Olsén



Maj-Britt Larsson



Gunn-Britth Johansson

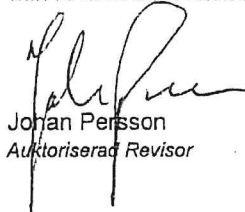


Christel Toremark



Lena Nilsson

Min revisionsberättelse har avgivits den 18 14 2018



Johan Persson  
Auktoriserad Revisor



## 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 2017.

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 2017 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. Risker 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.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Snickaren för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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.

## *Revisorans 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 18 april 2018



Johan Persson  
Auktoriserad revisor

