

ÅRSREDOVISNING BRF SNICKARBACKEN

2013



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Snickarbacken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

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 2005-06-10 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sjöstugan 39	1988	Sollentuna

Fastighetens totalyta är 67 600 kvm och är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärms med fjärrvärme och frånluftvärmepumpar. Värmepumparna ger nästan 30% av föreningens totala energiförbrukning. Energiprestanda 88 kWh/m² och år enligt föreningens energideklaration.

Byggnadsår och ytor

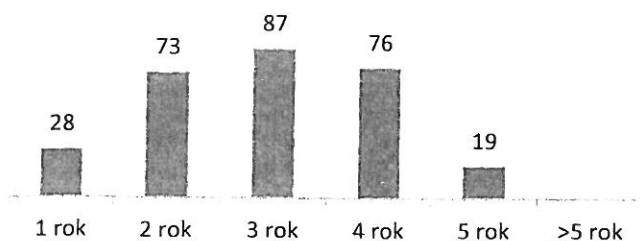
Fastigheten bebyggdes 1988-1991 och består av 4 flerbostadshus med 3 till 7 våningar, kvartersgård, ett kallgarage och cykelbodur. Fastighetens värdeår är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 27 199 m², varav 24 079 m² utgör lägenhetsyta och 3 120 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 283 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



SA
M

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

	Yta	Löptid
Förskoleverksamhet	350 m2	T.o.m. 2014-12-31
Mobilstationer	48 m2	Enligt avtal
Traktorgarage	25 m2	Enligt avtal

Gemensamhetslokaler

	Kommentar
Bastu i kvartersgården	Tillträde genom kontrakt
Samlingslokal i kvartersgården	Kan hyras för 250-500kr/tillfälle
Styrkerum i kvartersgården	Tillträde genom kontrakt
Separat snickarbod	Tillträde genom kontrakt
Syrum intill grovtvättstugan	Tillträde genom kontrakt

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer i stort en 25-årig underhållsplan som reviderades 2007 och sträcker sig fram till 2022.

Förvaltning

Följande uppdrag har utförts av SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckningar mm

Följande arbeten har utförts i egen regi, dvs. av styrelsen:

- Teknisk förvaltning
- Finansiell förvaltning
- Administrativ förvaltning

Större driftsavtal under 2013

Fastighetsskötsel Hus	Flodafors Fastighetsaktiebolag/ Järva Förvaltning AB
Fastighetsskötsel Gård	MK Trädgård AB
Värme-ventilation	Schneider AB
Städning	Städpulsen AB
Tvättstugor, serviceavtal	Entema AB
Hissar, serviceavtal	S:t Eriks Hiss AB
Garageportar, serviceavtal	Hörmann Svenska AB
Bredband- och telefoniabonnemang	Bredbandsbolaget AB (bredband100 Mbit)
TV-abonnemang	Comhem AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 283 st.

Överlåtelse under året: 17 st.

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

Styrelsen

Björn Lindblom	Ledamot
Ralph Wetterberg	Ledamot
Sven-Erik Arenbalk	Ledamot
Ulf Redtzer	Ledamot, ordförande
Jan Sjöstrand	Ledamot, vice ordförande

Lennart Tengblad	Suppleant
Leif Bergquist	Suppleant
Irene Kindblom	Suppleant
Peter Forsgren	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Ulf Redtzer, Jan Sjöstrand, Ralph Wetterberg, Lennart Tengblad, Leif Bergquist, Irene Kindblom och Peter Forsgren.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bodil Nordin
Lars Åström

Auktoriserad revisor
Förtroendevald revisor

Grant Thornton AB

Valberedning

Pär Hugosson
Erik Dalsryd

Sammanställande

Stämmor och medlemsmöte

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-25

Närvarande var 79 röstberättigade medlemmar, inkl 9 fullmakter och dessutom många sk bisittare. Totalt deltog 97 medlemmar.

Utöver föreningsstämman anordnades traditionellt ett medlemsmöte under hösten, i år den 28 november, då styrelsen fick tillfälle att informera om föreningens verksamhet och ekonomi.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lägenhetsöverlåtelser och andrahandsuthyrningar

Antal lägenhetsöverlåtelser uppgick under året till 17 st. Lägenhetspriserna har under året stigit i genomsnitt med 3 % jämfört med 2012.

Antalet andrahandsuthyrningar, som har godkänts av styrelsen, har under året varit 3 stycken.

Enligt innehållet i föreningens stadgar skall andrahandsuthyrningar efter ansökan alltid godkännas av styrelsen. Arbete eller studier på annan ort - i Sverige eller utomlands - eller s.k. "sambotest" är exempel på skäl till upplåtelse i andrahand.

Lägenhetsombyggnader

Den tidigare bastun på Sidensvansvägen 85 byggdes om 2012 till en lägenhet, vilket redovisades i den årsredovisningen. Lägenheten såldes i februari 2013, vilket resulterade i ett överskott på drygt 250 000:- och en årlig tillkommande hyresintäkt per år på ca 35 000:-.

I enlighet med beslut på den extra föreningsstämman den 28 november 2012 har efter ansökan två lägenheter under året ombildats och byggts om från 4 rum och kök till 3 rum och kök resp. 1 rum och kök/pentry.

Ingånga avtal

Föreningen har 30 avtal med företag som debiterar föreningen för sina uppdrag, allt från fastighetsskötsel till service av föreningens kopiator. På intäktsidan har föreningen 10 avtal som innebär att inkomster fås från förskolan, områdets p-platser och installerade mobilstationer m.fl.

Avtalen löper med olika avtals- och uppsägningstider, vilka bevakas, följs upp och omförhandlas.

Företaget som tidigare utfört vår fastighetsskötsel Flodafors fastighetsbolag har rekonstruerats och övergått i Järva Förvaltning AB. Ett nytt liknande avtal har tecknats med detta bolag.

Nytt avtal har - efter att 4 nya garageportar installerats - tecknats med Hörmann Svenska AB angående service av föreningens garageportar.

Fastighetsskötsel, reparationer och underhåll

Allmänt

Totalkostnaderna för fastighetsskötsel, reparationer och underhåll följer i stort sett budgeten. Större kostnadsposter utöver löpande skötsel kommenteras nedan.

Entré/Trapphus

Under året har samtliga tryckknappsstyrda lysrörsarmaturer i trapphusen byts till armaturer med energisnålare ljuskällor. Därmed har samtliga armaturer i trapphusen bytts ut till energisnålare varianter. I samband med utbytet har akustikplattor bytts ut och bättringsmålning utförts.

Tvättstugor

Kostnaderna för reparationer av tvättstugorna har ökat och förebyggande underhåll har därför genomförts i form av vissa maskinbyten.

Ventilation

Obligatorisk Ventilations Kontroll, s.k. OVK, är en lagstadgad föreskrift, som för föreningen måste utföras vart sjätte år. Arbetet består av rensning av kanaler och samlingslådor på vindsplan och därefter injustering av frånluftsventiler i alla lägenheter med luftflödesmätning för att rätt flöden skall erhållas.

Offertter från tre företag togs in och uppdraget gick till AirCano AB att utföra arbetena. Som ett tillägg beställde föreningen även utbyte av filter i samtliga tilluftsventiler, för att erhålla renare och friskare luft i lägenheterna. Intyg över genomförd OVK finns anslagna i respektive trapphus.

Modernisering av ventilationssystemet har gjorts genom utbyte till direktdrivna fläktar. Arbetet utfördes av företaget Schneider.

Hissar

Nya hisskrav har medfört att transporthissen i förskolan har försetts med extra säkerhetsutrustning. Kostnaderna för hissreparationer har ökat.

Hustaken

Liksom under tidigare år har vattenläckage inträffat resulterande i kostnader för taktätningar mm.

Garage

Tre s.k. vipportar i kallgaraget och en i varmgaraget har bytts ut av leverantören Hörmann Svenska AB.

Vattenskador

Vattenskador i badrum och kök i lägenheterna har resulterat i kostnader som i mycket begränsad omfattning täckts av våra försäkringar.

Systematiskt brandskyddsarbete

Under året har föreningen i egen regi genomfört en kontroll av brandskyddet och utrymnings säkerheten i våra fastigheter som en del av vårt program för systematiskt brandskyddsarbete. Saker som undersöks är bl. a. att brandceller är intakta, branddörrar stänger, att nödvändiga utrymnings- och varningsskyltar finns på plats samt att utrymningsvägar (främst trapphusen) är fria från brandfarliga eller hindrande föremål. För årlig kontroll av fasta installationer som brandposter, rökluckor och brandlarm anlitar vi utomstående expertis. Glädjande nog kan vi se en förbättring av ordningen i trapphusen år från år, vilket gör att vi finner allt färre otillåtna föremål där.

Besiktningar

Ca 15 olika besiktningar avseende säkerhet och underhållsstatus genomförs regelbundet enligt föreskrifter och tidsplan. Kostnaderna för dessa liksom rättelseåtgärder ingår i respektive kostnadskonto.

Taxebundna kostnader

Kostnaderna för el/värme/vatten ligger något över budget.

Se även utvecklingen av el- och fjärrvärmeförbrukningen längre fram i denna årsredovisning. Kostnaderna för sophämtning av hushållssopor ligger i nivå med 2012-års kostnader men kommer under innevarande år - i enlighet med politiska beslut - att öka dramatiskt.

Framtida underhåll av föreningens byggnader

Större investeringar och underhållsåtgärder planeras för de kommande åren och delar av dessa ingår i budgeten för 2014:

- Tättningsarbeten för att motverka vatteninträngning/-skador i lägenheter, trapphus och garage. Det gäller vatteninträngning via uteplatser, terrasser, fasader och tak.
- Successivt utbyte av hissar för att bibehålla god funktion, då samtidigt nya säkerhetskrav skall uppfyllas
- Successivt utbyte av tvättstugeutrustning.
Det gäller såväl tvättmaskiner som torkskåp och manglar.
- Utbyte/modernisering av nyckelsystemen.

Utredningar och framtagning av strategier kommer att pågå under 2014.

Fritidskommittén

Under det gångna året har fritidskommittén haft två möten: den 5 maj och den 3 september. Den numera mycket aktiva fritidskommittén har utöver tidigare aktiviteter anordnat flera vänträffar med soppluncher, information och en välbesökt jullunch med underhållning.

Städdagar har anordnats två lördagar - en den 20 april och en den 12 oktober - då föreningens medlemmar bidragit till att ytterligare "försköna" den fina yttre miljön och naturen runt omkring oss på Snickarbacken.

Inom ramen för fritidskommitténs verksamhet har intresset för föreningens äldre medlemmar också diskuterats.

Kontaktlistor till anhöriga och telefonkedjor har delvis upprättats och vidare har kontakter tagits med Vård- och omsorgsnämnden i Sollentuna för att etablera någon form av ett bemannat hemtjänstkontor i området.

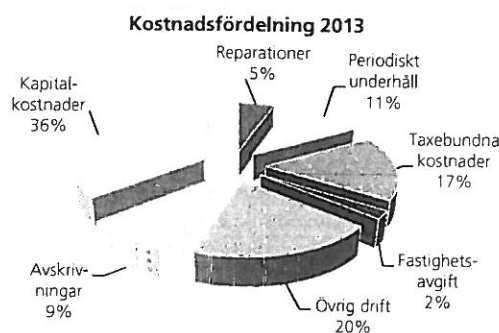
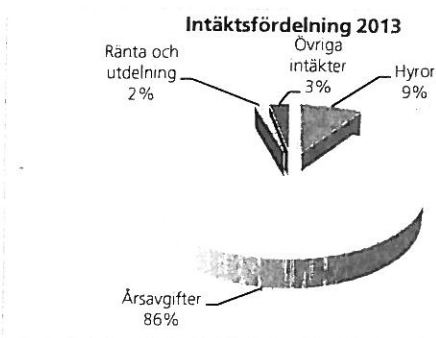
Föreningens ekonomi

Föreningen har även under 2013 redovisat ett tillfredsställande resultat.

Sedan 2004 har föreningen haft oförändrade avgifter med undantag för 2009 då avgifterna sänktes med 5 % och kommer även under 2014 att sänkas med ytterligare 5 % fr. o m 1 juli, vilket tillsammans gör att avgifterna i reella termer sänkts med ungefär 20 % under de senaste 10 åren. Samtidigt kommer vi under 2014 att fortsätta att amortera på föreningens lån.

Resultatet för 2013 är, efter finansnetto och avskrivningar 2 970 922:-, vilket är bättre än budgetens 1 999 000:-.

Fördelning intäkter och kostnader:



Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	830	830	830	830
Lån/m² bostadsrättsyta	8 951	9 533	9 565	9 773
Elkostnad/m² totalyta	30	28	30	32
Fjärrvärmekostnad/m² totalyta	59	59	55	62
Vattenkostnad/m² totalyta	22	22	21	20
Kapitalkostnader/m² totalyta	265	285	309	299

Skatter och avgifter

För flerbostadshus blir avgiften 1 210:- per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

SV
ML

Utfall 2009-2013	Utfall 2009	Utfall 2010	Utfall 2011	Utfall 2012	Utfall 2013	Budget 2014
och budget 2014, kronor						
Årsavgifter	20 472 129	19 947 516	19 947 516	19 937 549	19 970 970	19 482 000
Hysesintäkter	2 032 593	2 036 445	2 082 125	2 071 732	2 103 053	2 086 600
Övriga rörelseintäkter	167 101	569 220	167 647	177 830	689 054	114 000
Summa intäkter	22 671 823	22 553 181	22 197 288	22 187 111	22 763 077	21 682 600
Fastighetsdrift	-2 066 689	-2 072 676	-2 129 201	-2 174 628	-2 195 042	-2 418 000
Reparationer	-739 434	-621 963	-704 120	-931 007	-1 060 139	-800 000
Periodiskt underhåll	-744 837	-1 009 971	-421 409	-431 878	-2 260 824	-3 500 000
Taxebundna kostnader	-3 160 622	-3 510 755	-3 250 936	-3 368 302	-3 441 865	-3 615 000
Övriga driftkostnader	-751 410	-752 244	-724 849	-640 444	-654 335	-670 000
Fastighetsskatt	-411 140	-481 900	-488 900	-506 540	-443 660	-445 500
Övriga förvaltningskostnader	-433 091	-540 805	-455 393	-502 884	-549 489	-501 200
Arvoden	-490 483	-499 783	-540 913	-488 083	-516 500	-541 000
Finansiellt netto	-8 365 156	-8 021 762	-8 326 766	-7 537 314	-6 853 740	-6 195 000
Summa Kostnader	-17 162 862	-17 511 859	-17 042 487	-16 581 080	-17 975 594	-18 685 700
Resultat före avskrivning	5 508 951	5 041 322	5 154 801	5 606 031	4 787 483	2 996 900
Avskrivning byggnad	-1 816 561	-1 816 561	-1 816 561	-1 816 561	-1 816 561	-1 817 000
Avskrivning inventarier	0	0	0	0	0	
Extraordinära intäkter	0	0	0	0	0	
RESULTAT	3 692 390	3 224 761	3 338 240	3 789 470	2 970 922	1 179 900

Låneskuldens utveckling under 2000-talet, miljoner kronor

2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
300,3	299	297,5	277,9	259,5	258	249	245	240	235	230	229,2	215,2

Dispositionsförslag

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

årets resultat	2 970 922
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	12 540 360
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-904 458
summa balanserat resultat	14 606 824

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

2 260 824
16 867 648

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2013

2012

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	22 074 023	22 009 281
Övriga rörelseintäkter		689 054	177 830
		22 763 077	22 187 111

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	Not 2	-2 195 042	-2 174 628
Reparationer		-1 060 140	-931 007
Periodiskt underhåll		-2 260 824	-431 878
Taxebundna kostnader		-3 441 865	-3 368 302
Övriga driftskostnader		-654 335	-640 444
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-443 660	-506 540
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-549 489	-502 884
Personalkostnader		-516 500	-488 083
Avskrivningar		-1 816 561	-1 816 561
		-12 938 415	-10 860 326

RÖRELSERESULTAT

9 824 662 **11 326 785**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	362 106	211 307
Räntekostnader	-7 215 847	-7 748 622
	-6 853 741	-7 537 315

ÅRETS RESULTAT

2 970 922 **3 789 470**

SR
UR

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	288 965 740	290 782 301
Pågående byggnation	Not 4	0	773 782
Maskiner och inventarier	Not 5	0	0
		288 965 740	291 556 083
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats	Not 10	750 000	750 000
Insats Bostadsrätterna		6 000	6 000
		756 000	756 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		289 721 740	292 312 083
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		9 194	3 358
Skattefordringar		49 305	0
Övriga fordringar		54 741	46 437
Förutbetalda kostnader	Not 6	223 626	381 407
		336 866	431 202
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		14 942	10 930 693
SBC klientmedel i SHB		7 791 752	4 700 609
		7 806 694	15 631 302
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 143 560	16 062 504
SUMMA TILLGÅNGAR		297 865 301	308 374 587


UR

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		48 963 337	48 880 241
Upplåtelseavgifter		1 351 904	335 000
Fond för yttre underhåll	Not 8	13 908 057	13 003 599
		64 223 298	62 218 840
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		11 635 902	8 750 890
Årets resultat		2 970 922	3 789 470
		14 606 824	12 540 360
SUMMA EGET KAPITAL		78 830 122	74 759 200
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	210 219 248	217 219 248
		210 219 248	217 219 248
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	5 000 000	12 000 000
Leverantörsskulder		518 200	894 622
Skatteskulder		548	49 718
Övriga kortfristiga skulder		145 397	128 388
Upplupna kostnader	Not 11	1 527 495	1 652 930
Förutbetalda avgifter och hyror		1 624 291	1 670 481
		8 815 931	16 396 139
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		297 865 301	308 374 587
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	307 088 090	307 088 090
Ansvarsförbindelser		inga	inga

82
UK

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	150 år	150 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Not 1	2013	2012
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	19 970 970	19 937 549
Hysesintäkter	2 103 053	2 071 732
	22 074 023	22 009 281

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	491 511	577 752
Fastighetsskötsel beställning	35 504	45 039
Fastighetsskötsel gård entreprenad	536 100	525 600
Fastighetsskötsel gård beställ	40 575	26 376
Snöröjning/sandning	187 350	238 000
Städning entreprenad	323 834	313 320
Städning enligt beställning	6 040	4 480
Mattvätt/Hyrmattor	44 004	44 004
Sotning	1 384	3 354
QVK Obl. Ventilationskontroll	254 250	5 200
Hissbesiktning	27 014	26 913
Myndighetstillsyn	1 750	1 700
Bevakning	15 697	11 509
Gemensamma utrymmen	0	2 425
Garage	0	11 991
Gård	6 250	8 283
Serviceavtal	187 757	207 554
Förbrukningsmateriel	27 042	65 840
Störningsjour och larm	2 433	2 337
Brandskydd	6 547	49 704
Fordon	0	3 248
	2 195 042	2 174 628




	2013	2012
Reparationer		
Brf Lägenheter	11 569	0
Lokaler	5 964	2 365
Förskola	30 203	45 509
Gemensamma utrymmen	0	2 562
Tvättstuga	74 805	93 426
Sophantering/återvinning	0	13 181
Bastu/pool	23 881	0
Entré/trapphus	62 376	19 979
Lås	21 667	10 615
VVS	24 223	21 093
Värmeanläggning/undercentral	23 750	66 531
Ventilation	121 782	88 562
Elinstallationer	11 255	41 508
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 150	0
Bredband	21 886	0
Hiss	262 312	174 625
Tak	118 802	140 214
Fasad	24 038	1 960
Mark/gård/utemiljö	26 316	33 011
Garage/parkering	90 564	78 005
Skador/klotter/skadegörelse	0	42 457
Vattenskada	100 598	55 403
	1 060 140	931 007
Periodiskt underhåll		
Lägenhet*	846 346	0
Tvättstuga	106 009	0
Vind	22 913	0
Entré/trapphus	177 306	0
VVS	0	235 000
Värmeanläggning	0	124 128
Ventilation	837 500	0
Elinstallationer	0	72 750
Hiss	57 375	0
Garage/parkering	213 375	0
	2 260 824	431 878
Taxebundna kostnader		
El	825 740	767 216
Värme	1 600 750	1 607 386
Vatten	587 059	587 059
Sophämtning/renhållning	386 030	390 887
Grovsopor	42 286	15 754
	3 441 865	3 368 302
Övriga driftskostnader		
Försäkring	193 580	179 695
Kabel-TV	130 139	129 552
Bredband	330 616	331 197
	654 335	640 444
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	443 660	506 540

*Avser kostnaderna för ombyggnad av bastun Sidensvansvägen 85, se vidare under lägenhetsombyggnader i förvaltningsberättelsen

	2013	2012
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Medlemsinformation	10 762	0
Tele och datakommunikation	11 180	8 910
Hysesförluster	52	50
Revisionsarvode extern revisor	41 981	34 706
Föreningskostnader	29 634	21 945
Styrelseomkostnader	19 430	20 303
Fritids och Trivselkostnader	1 913	1 584
Förvaltningsarvode	281 008	268 963
Förvaltningsarvoden övriga	22 071	27 465
Administration	30 735	40 929
Korttidsinventarier	6 897	9 369
Konsultarvode	83 626	58 750
Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 200	9 910
	549 489	502 884
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	483 350	461 106
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	1 011	283
Sociala kostnader	32 139	26 694
	516 500	488 083
Avskrivningar		
Byggnad	1 816 561	1 816 561
	1 816 561	1 816 561
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	12 938 415	10 860 326
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
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 byggnader		
Vid årets början	-34 082 053	-32 265 492
Årets avskrivningar enligt plan	-1 816 561	-1 816 561
Utgående avskrivning enligt plan	-35 898 614	-34 082 053
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	288 965 740	290 782 301
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	52 380 177	52 380 177

	2013	2012
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	216 000 000	200 800 000
Taxeringsvärde mark	85 486 000	85 634 000
	301 486 000	286 434 000

Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	291 000 000	274 000 000
Lokaler	10 486 000	12 434 000
	301 486 000	286 434 000

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	0	773 782
	0	773 782

Not 5	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
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 ackumulerade avskrivningar enligt plan	-367 003	-367 003

Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
---	----------	----------

Not 6	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	35 569	193 580
Kabel-TV	32 564	0
Bredband	82 654	82 654
Kabel-tv	0	32 525
Bevakning	11 153	5 626
Serviceavtal	58 019	43 229
Mattvätt	3 667	3 667
Ränta	0	20 126
	223 626	381 407



**Not 7
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	83 096	0	48 880 241
Upplåtelseavgifter*	1 351 904	1 016 904	0	335 000
Fond för yttre underhåll	13 908 057	904 458	0	13 003 599
Summa bundet eget kapital	64 223 298	2 004 458	0	62 218 840
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	11 635 902	-904 458	3 789 470	8 750 890
Årets resultat	2 970 922	2 970 922	-3 789 470	3 789 470
Summa fritt eget kapital	14 606 824	2 066 464	0	12 540 360
Summa eget kapital	78 830 122	4 070 922	0	74 759 200

**Not 8
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2013	2012
Vid årets början	13 003 599	12 144 297
Reservering enligt stadgar	904 458	859 302
Vid årets slut	13 908 057	13 003 599

**Not 9
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	3,200 %	75 219 248	75 219 248	2014-09-25
Swedbank Hypotek AB	3,220 %	75 000 000	75 000 000	2015-09-25
Swedbank Hypotek AB	2,480 %	35 000 000	0	2015-09-28
Swedbank Hypotek AB	1,952 %	30 000 000	0	Rörligt
Swedbank Hypotek AB	3,260 %	0	79 000 000	2013-10-25
Summa skulder till kreditinstitut		215 219 248	229 219 248	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 000 000	-12 000 000	
		210 219 248	217 219 248	

*Avser intäkten för ombyggnaden av bastun Sidensvansvägen 85, se vidare lägenhetsombyggnader i förvaltningsberättelsen.

SW
CH

Not 10	2013-12-31	2012-12-31
LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	750 000	750 000
Utgående anskaffningsvärde	750 000	750 000

Investeringen avser inköp av 1 000 andelar i Telge Energi
Vind Ekonomisk Förening

Not 11	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Fastsöt entreprenad	46 948	48 146
El	81 453	21 577
Värme	198 307	274 242
Vatten	98 051	98 051
Sophämtning	89 793	1 019
Extern revisor	35 000	33 500
Ränta	973 743	1 176 395
Snöröjning	4 200	0
	1 527 495	1 652 930

SOLLENTUNA den 13 13 2014


Ulf Redtzer
Ordförande

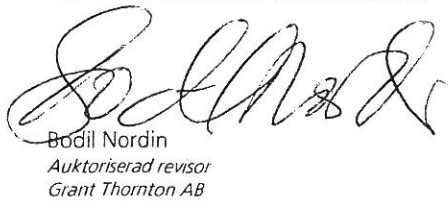

Björn Lindblom
Ledamot


Sven-Erik Arenbalk
Ledamot


Jan Sjöstrand
Ledamot


Ralph Wetterberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 13 2014


Bodil Nordin
Auktoriserad revisor
Grant Thornton AB


Lars Åström
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Snickarbacken

Org.nr. 714800-1196

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Snickarbacken för år 2013.

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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 31 december 2013 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 om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Snickarbacken för år 2013.

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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 mars 2014

Bodil Nordin

Auktoriserad revisor


Lars Åström

Förtroendevald revisor

Rörelsens intäkter och kostnader 2013 & 2014

	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	19 482 000	19 970 970	19 938 000
Hyror barnstuga	650 000	644 730	645 000
Hyror garage moms	12 000	12 000	12 000
Hyror parkering	122 400	125 258	125 000
Hyror garage	1 002 200	1 021 315	987 000
Hyror förråd	117 500	117 191	117 000
Hyror antennplats	182 500	182 559	182 000
Elintäkter	0	501 692	0
Gemensamhetslokal	0	8 601	0
Parkering	90 000	90 406	105 000
Övriga debiterade avgifter	4 000	3 850	5 000
Öresutjämning	0	66	0
Försäkringsersättning	0	49 034	40 000
Övriga intäkter	20 000	35 405	14 000
	21 682 600	22 763 077	22 170 000
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-600 000	-491 511	-589 000
Fastighetsskötsel beställning	-100 000	-35 504	-80 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-550 000	-536 100	-536 000
Fastighetsskötsel gård beställ	-100 000	-40 575	-75 000
Snöröjning/sandning	-200 000	-187 350	-210 000
Städning entreprenad	-330 000	-323 834	-320 000
Städning enligt beställning	-20 000	-6 040	-20 000
Mattvätt/Hyrmattor	-45 000	-44 004	-45 000
Sotning	-5 000	-1 384	-6 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-254 250	-200 000
Hissbesiktning	-30 000	-27 014	-30 000
Myndighetstillsyn	-3 000	-1 750	-5 000
Bevakning	-15 000	-15 697	-12 000
Garage	-20 000	0	-12 000
Gård	-10 000	-6 250	-20 000
Serviceavtal	-305 000	-187 757	-230 000
Förbrukningsmateriel	-50 000	-27 042	-50 000
Störningsjour och larm	-5 000	-2 433	-7 000
Brandskydd	-30 000	-6 547	-15 000
	-2 418 000	-2 195 042	-2 462 000

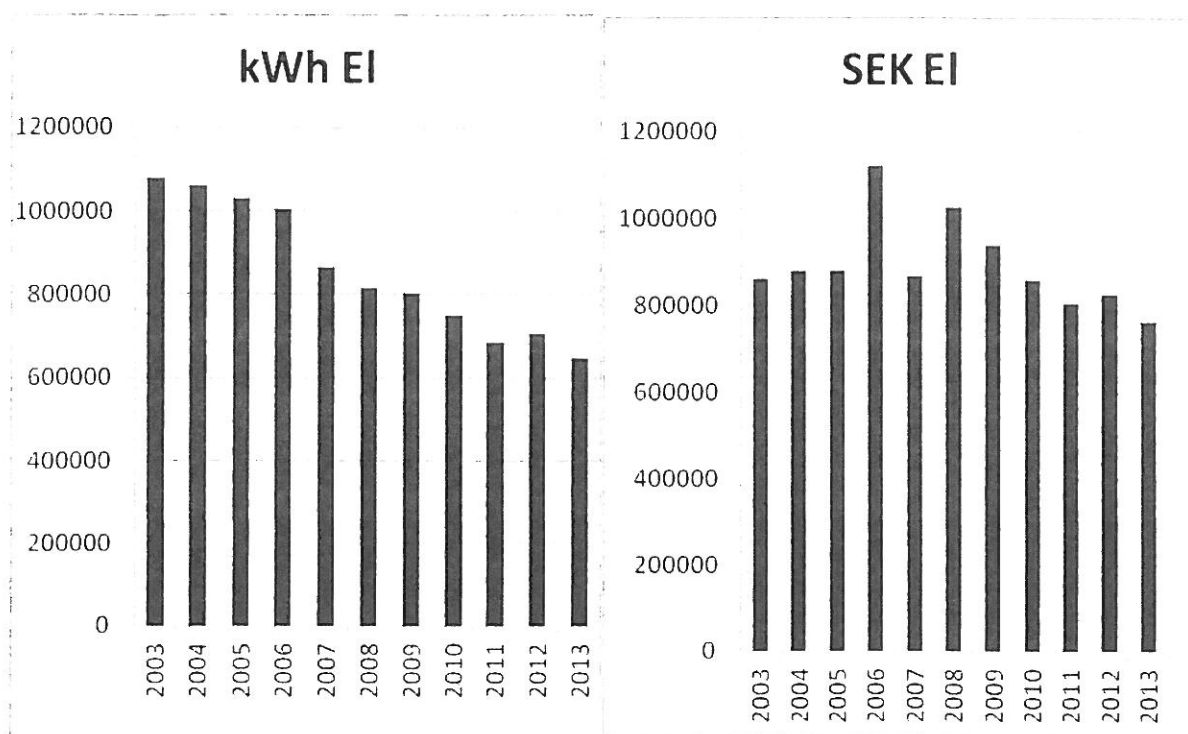
ck

	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-800 000	0	-700 000
Brf Lägenheter	0	-11 569	0
Lokaler	0	-5 964	0
Förskola	0	-30 203	0
Tvättstuga	0	-74 805	0
Bastu/pool	0	-23 881	0
Entré/trapphus	0	-62 376	0
Lås	0	-21 667	0
VVS	0	-24 223	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-23 750	0
Ventilation	0	-121 782	0
Elinstallationer	0	-11 255	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-4 150	0
Bredband	0	-21 886	0
Hiss	0	-262 312	0
Tak	0	-118 802	0
Fasad	0	-24 038	0
Mark/gård/utemiljö	0	-26 316	0
Garage/parkering	0	-90 564	0
Vattenskada	0	-100 598	0
	-800 000	-1 060 140	-700 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-3 500 000	0	-2 500 000
Lägenhet	0	-846 346	0
Tvättstuga	0	-106 009	0
Vind	0	-22 913	0
Entré/trapphus	0	-177 306	0
Ventilation	0	-837 500	0
Hiss	0	-57 375	0
Garage/parkering	0	-213 375	0
	-3 500 000	-2 260 824	-2 500 000
Taxebundna kostnader			
El	-790 000	-825 740	-750 000
Värme	-1 700 000	-1 600 750	-1 550 000
Vatten	-590 000	-587 059	-588 000
Sophämtning/renhållning	-500 000	-386 030	-412 000
Grovsopor	-35 000	-42 286	-35 000
	-3 615 000	-3 441 865	-3 335 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-200 000	-193 580	-184 000
Kabel-TV	-133 000	-130 139	-130 000
Bredband	-337 000	-330 616	-332 000
	-670 000	-654 335	-646 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-445 500	-443 660	-522 000
	-445 500	-443 660	-522 000

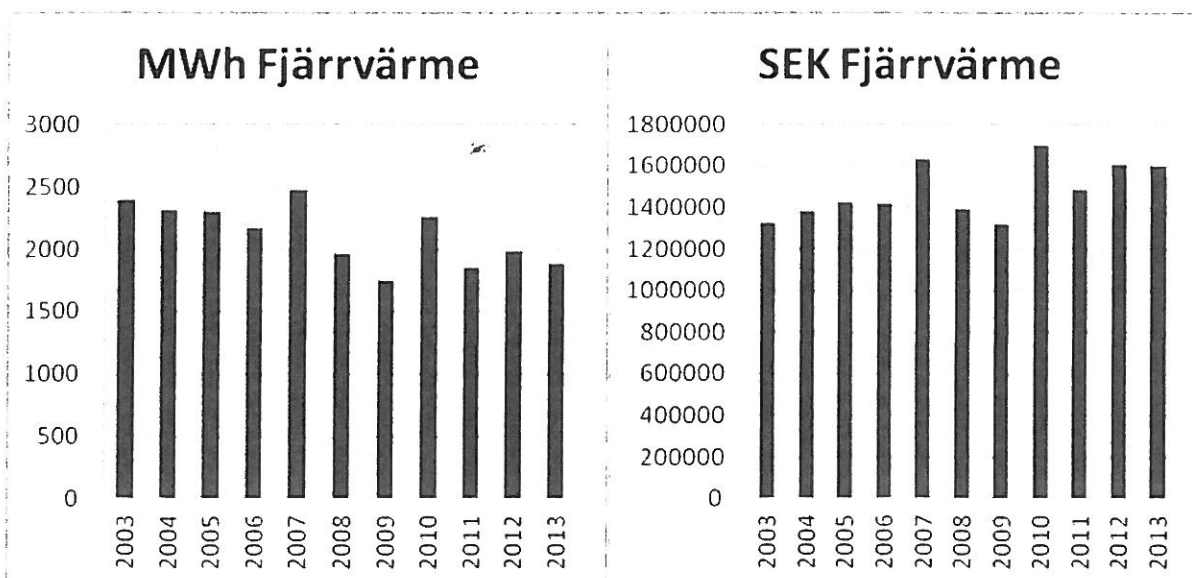
uk

	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	0	-10 762	0
Tele och datakommunikation	-20 000	-11 180	-15 000
Hysesförluster	0	-52	0
Revisionsarvode extern revisor	-35 000	-41 981	-34 000
Föreningskostnader	-20 000	-29 634	-20 000
Styrelseomkostnader	-15 000	-19 430	-15 000
Fritids och Trivselkostnader	-5 000	-1 913	-5 000
Förvaltningsarvode	-291 000	-281 008	-279 000
Förvaltningsarvoden övriga	-25 000	-22 071	-15 000
Administration	-35 000	-30 735	-35 000
Korttidsinventarier	-5 000	-6 897	-5 000
Konsultarvode	-40 000	-83 626	-40 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-10 200	-10 200	-10 000
	-501 200	-549 489	-473 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-500 000	-483 350	-535 000
Revisionsarvode arvoderad	-11 000	0	0
Bilersättning skattefri	0	-1 011	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-32 139	-30 000
	-541 000	-516 500	-566 000
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	-14 307 700	-12 938 415	-13 021 000
RÖRELSERESULTAT	7 374 900	9 824 662	9 149 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	25 000	360 773	250 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	1 333	0
Låneräntor	-6 220 000	-7 215 730	-7 400 000
Räntekostnader skattekonto	0	-117	0
	-6 195 000	-6 853 741	-7 150 000
RESULTAT	1 179 900	2 970 922	1 999 000

El och fjärrvärmeförbrukning 2003-2013



Den goda trenden med minskad elförbrukning fortsätter. Våra värmepumpar har förbrukat 190 000 kWh av totalt 648 611 kWh (2012 199 000 kWh), ungefär 30% av vår elförbrukning beror alltså på värmepumparna.



Fjärrvärmediagrammet är ej kompenserat för utetemperatur.

Våra värmepumpar har förbrukat 190 MWh el (2012 199 MWh) men producerat 840 MWh (2012 808 MWh), totalt har vi förbrukat 2717 mWh (2012 2790 MWh) för uppvärmning och varmvatten.

Energiprestanda 2013 (ej graddagskompenserat): 86 kWh/m², år (2012 91 kWh/m², år)

Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningen finns nedan
förklaringar till de vanligast förekommande uttrycken.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

AVSÄTTNINGAR är för en bostadsrättsförening en reservering för framtida reparationer av fastigheten. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

BALANSRÄKNINGEN visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgarna gör reservering till årligen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är andra tillgångar än anläggnings-tillgångar - det vill säga för kortvarigt bruk.

RESULTATRÄKNINGEN visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

STÄLLDA PANTER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

UPPLUPNA INTÄKTER är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

UPPLUPNA KOSTNADER är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

VÄRDEHANDLING Uppgifter ur årsredovisningen kan behövas när bostadsrätten säljs. Spar din årsredovisning, det är en värdehandling!



Om Snickarbacken

Snickarbacken är en bostadsrättsförening i Sollentuna. Byggnationen omfattar 283 lägenheter och består till övervägande del av lägenheter i lamellhus och också av ett punkthus. Lägenheterna är utrustade med en terrass eller en balkong eller har en uteplats på marken.

Snickarbacken ligger i Sjöbergsområdet på höjderna öster om Edsviken. Från flertalet av lägenheterna har man en enastående utsikt över vattnet. Mellan Snickarbacken och Edsviken ligger ett skogsområde för den som tycker om att promenera eller för att rasta hunden. Gillar man bad på sommaren finns Edsvikens badstrand på gångavstånd och också Rösjön.

I detta lugna bostadsområde finns en förskola samt en kvartersgård med möjligheter till styrketräning samt bastu. Närmaste mataffär är Hemköp i Sjöbergs Centrum på drygt 5 min gångavstånd.

Kommunikationerna med buss från Sjöbergs Centrum mot Sollentuna C eller Mörby C är utmärkta liksom vägförbindelsen mot E4 och E18.

Adress: BRF Snickarbacken, Sidensvansvägen 63, 192 55 Sollentuna
Hemsida: <http://www.snickarbacken.com/>

SNICKARBACKEN

Sollentunas pärla