



Org nr. 715200-1447

Årsredovisning 2002 för Bostadsrättsföreningen Snickaren 2 i Solna

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Snickaren 2 i Solna stad
får härmed avge redovisning för det gångna räkenskapsåret

**Under året har tjänstgjort som
Ordinarie styrelseledamöter**

Britt Ekdahl ordförande
Josefina Price sekreterare
Fredrik Asklöf
Rune Hård
Magnus Schlyter

Styrelsesuppleanter

Ulrika Jonsson
Elizabeth Stern Moschewitz

Revisorer

Leif Vindevåg
Rolf Ek

Revisorsuppleanter

Linus Hellström
Anders Holmberg

Fastighetsförsäkring med fullvärdegaranti är tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Under året har styrelsen haft nio protokollförda sammanträden.
Styrelsearvode och sammanträdesersättning uppgår till 40 800 kr. en höjning mot föregående
år med anledning av att styrelsen på stämmans förslag utökades med en ledamot.

Enligt redovisningen har full avsättning skett till fonderna enligt följande.
Till föreningens reparationsfond 57 499 kr

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SNICKAREN 2

Org.nr 715200-1447

ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2002

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Snickaren 2 avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning - kostnadsslagindelad	3
Balansräkning	4
Noter	6

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

Resultat och ställning, tkr	2002	2001	2000	1999
Rörelsens intäkter	2 040	1 955	1 782	2 580
Resultat efter finansiella poster	- 46	- 36	- 193	227
Balansomslutning	5 350	5 350	5 168	5 445
Antal anställda	-	-	-	-

Resultaträkning	Not	2002*	2001*
<u>Rörelsens intäkter</u>			
Nettoomsättning	2	1 932 462	1 932 450
Övriga intäkter	3	107 684	22 680
		<u>2 040 146</u>	<u>1 955 130</u>
 <u>Rörelsens kostnader</u>			
Fastighetskostnader	4	1 251 455	1 268 183
Fastighetsskatt		181 990	159 230
Styrelse och arbetskostnader	5	50 939	51 899
Övriga externa kostnader	6	50 013	24 613
Avskrivningar	7	129 745	128 120
		<u>1 664 142</u>	<u>1 632 045</u>
 Rörelseresultat		376 004	323 085
 <u>Resultat från finansiella investeringar</u>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-33 969	-16 894
Räntekostnader		135 913	136 292
Summa resultat från finansiella investeringar		101 944	119 398
 Resultat efter finansiella poster		274 060	203 687
 Bokslutsdispositioner		-57 499	-57 499
Årets skatt		-262 542	-182 501
 Årets resultat		-45 981	-36 313

* Kalenderår

Bostadsrättsföreningen Snickaren 2
 Org.nr 715200-1447
 Årsredovisning 2002

Balansräkning

	Not	2002-12-31	2001-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	9		
Bundet eget kapital			
Andelskapital		699 983	699 983
Medlemsavgifter		18 100	14 800
Dispositionsfond		646 717	646 717
		<u>1 364 800</u>	<u>1 361 500</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		108 361	144 674
Årets resultat		-45 981	-36 313
		<u>62 380</u>	<u>108 361</u>
Summa eget kapital		1 427 180	1 469 861
Avsättningar för underhåll	10		
Reparationsfond		688 450	630 951
Summa avsättningar och underhåll		<u>688 450</u>	<u>630 951</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	2 470 600	2 496 300
Summa långfristiga skulder		<u>2 470 600</u>	<u>2 496 300</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	25 700	25 700
Leverantörsskulder		54 130	154 189
Skatteskulder		262 542	182 501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	709 481	591 398
Summa kortfristiga skulder		<u>1 051 853</u>	<u>953 788</u>
Summa eget kapital och skulder		5 638 083	5 550 900
Ställda säkerheter	13	5 254 000	5 254 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Bostadsrättsföreningen Snickaren 2
Org.nr. 715200-1447
Årsredovisning 2002

TILLGÅNGAR		2002-12-31	2001-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	7		
Byggnader och mark		4 072 658	4 200 778
Inventarier, verktyg och installationer		<u>6 500</u>	<u>-</u>
Summa anläggningstillgångar		4 079 158	4 200 778
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	33 580	80 547
Skattefordringar		<u>201 212</u>	<u>201 236</u>
		234 792	281 783
Kassa och bank		1 324 133	1 068 339
Summa omsättningstillgångar		1 558 925	1 350 122
Summa tillgångar		5 638 083	5 550 900

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Snickaren 2:s redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med god redovisningssed. Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över den bedömda ekonomiska livslängden. Härvid tillämpas på inventarier 5 år, och fastigheten 1,5%

Not 2 Intäkter

	2002	2001
Årsavgifter	1 780 390	1 780 378
Lokal	107 000	107 000
Garage o parkeringsplatser	45 072	45 072
Totalt	1 932 462	1 932 450

Not 3 Övriga intäkter

Försäkringsersättning	88 784	-
Ersättning reparation medlemmar	18 900	22 680
Totalt	107 684	22 680

Totalt intäkter 2 040 146 1 955 130

Not 4 Fastighetskostnader

El och Bränslekostnader	498 568	477 220
Vatten och avlopp	78 993	81 340
Fastighetsskötsel	43 976	97 369
Reparationer	448 055	449 339
Sophantering	97 932	84 052
Fastighetsförsäkringar	19 695	21 923
Kabel-TV	43 984	29 598
Övriga fastighetskostnader	20 252	27 342
Totalt	1 251 455	1 268 183

Not 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader, antal anställda

Löner och ersättningar	2002	2001
Styrelse fast arvode	17 500	12 500
Styrelse mötesarvode	23 300	28 100
Totalt	40 800	40 600

Sociala kostnader

	2002	2001
Sociala kostnader - styrelse fast arvode	4 869	3 484
Sociala kostnader - mötesarvode	5 270	7 815
Totalt	10 139	11 299

Bostadsrättsföreningen Snickaren 2
 Org.nr 715200-1447
 Årsredovisning 2002

Totalt lönekostnader	50 939	51 899
----------------------	--------	--------

Antalet uppdragstagare

5	5
---	---

Föreningen har inga anställda men löpande avtal har föreningen med
 IL Iréne Lander KB (föreningens redovisning)
 Hagslätts Markservice
 Per Olas Jourstäd (fastighetsskötsel)
 Magnussons Hiss
 Vegetus (trädgårdsskötsel)

Not 6 Övriga externa kostnader

	2002	2001
Redovisningsarvode	39 787	19 500
Revisionsarvode	10 226	5 113
Totalt	50 013	24 613

Not 7 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Ingående anskaffningsvärde	7 062 400	7 062 400
Utgående anskaffningsvärde	7 062 400	7 062 400

Ingående avskrivningar	- 2 861 622	- 2 733 502
Årets avskrivningar	- 128 120	- 128 120
Utgående avskrivningar	- 2 989 742	- 2 861 622

Planenligt restvärde	4 072 658	4 200 778
----------------------	-----------	-----------

Taxeringsvärden

Byggnader	21 861 000	19 108 000
Mark	13 094 000	11 447 000
	34 955 000	30 555 000

Inventarier

	2002	2001
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Inköp	8 125	-
Utgående anskaffningsvärde	8 125	-

Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	- 1 625	-
Utgående avskrivningar	- 1 625	-

Planenligt restvärde	6 500	-
----------------------	-------	---

Bostadsrättsföreningen Snickaren 2
Org.nr 715200-1447
Årsredovisning 2002

Not 8 Förutbet. kostnader och uppl. intäkter	2 002	2 001
Förutbetalda försäkringskostnader	12 105	2 940
Förutbetalda elkostnader	10 000	67 198
Förutbetalda kabeltv-avgifter	10 605	10 409
Övriga poster	870	-
	<u>33 580</u>	<u>80 547</u>

	2002	
Not 9 Förändring av eget kapital	Inbetalda insatser	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	1 361 500	108 361
Medlemsavgifter och årets resultat	3 300	- 45 981
Belopp vid årets utgång	<u>1 364 800</u>	<u>62 380</u>

Not 10 Avsättningar	2 002	2 001
Föreningens reparationsfond	688 450	630 951
	<u>688 450</u>	<u>630 951</u>

Not 11 Långfristiga skulder	2 002	2 001
Skulder till kreditinstitut	2 470 600	2 496 300
	<u>2 470 600</u>	<u>2 496 300</u>

Specifikation av lån	Lånebelopp	Räntesats	Omsätts
Stadshypotek	1 248 000	5,35	2003.12.01
Stadshypotek	<u>1 248 300</u>	5,25	2005.12.01
Total skuld 2002-12-31	2 496 300		

Ett års amortering är kortfristig skuld = 25 700 (25 700)

Not 12 Upplupna kostnader o förutbet. intäkter	2 002	2 001
Upplupna bränslekostnader	55 000	-
Upplupna vvs-kostnader	45 000	7 345
Förutbetalda årsavgifter 2003	347 847	349 868
Fastighetsskatt	181 990	159 230
Upplupna arvoden inkl. soc avgifter	59 094	47 538
Upplupna räntekostnader	11 025	10 824
Övriga poster	9 525	16 593
	<u>709 481</u>	<u>591 398</u>

Not 13 Ställda säkerheter	2 002	2001
För egna skulder och avsättningar		
Avseende långfristiga skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	5 254 000	5 254 000

KOMMENTARER TILL 2002 ÅRS BOKSLUT FÖR BRF SNICKAREN 2

Lånesituation 2002 12 31

Långivare		Lånebelopp	Räntesats	Amorteras	Från	Ränta
Stadshypotek	414298	1 248 000	5,35 %	03 12 01	98 11 16	
Stadshypotek	646252	1 248 300	5,25 %	05 12 01	02 12 01	Perioden
						020101-1231
Skulder per	02-12-31	2 496 300				124.865

Taxeringsvärde och skatter

För Brf Snickaren 2 ser utvecklingen av taxeringsvärdena ut så här:

2000 =24,7 Mkr

2001 =30,5 Mkr

2002 =34,9 Mkr

2002 års resultat och förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står enligt balansräkningen

Årets resultat	- 45 981
Balanserad vinst	<u>108 361</u>
Totalt	62 380

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enligt följande.

att årets underskott i den löpande verksamheten på kronor 45.981 skall dras från föreningens balanserade överskott på kronor 108.361 och återstående överskott kronor 62.380 balanseras i ny räkning

Styrelsens summering av 2002

Genomgående renovering av piskbalkongen är utförd. Kostnad 65 000kr
Marknivån vid garageportarna har höjts, och gångplattorna har lagts om. Kostnad 68 000 kr
Norrenergi har under året bytt ut fastighetens anslutningsrör för fjärrvärme.
I samband med grävarbetena skadades elkablar i marken, vilka har bytts ut.
Föreningen har inte haft några kostnader för dessa åtgärder.
Nya motorvärmastolpar har installerats, samtidigt har vi låtit säga upp det tidigare separata elabonnemanget och därigenom kunnat spara in en abonnemangsavgift.
Ventilationsåtgärder: I samband med den årliga sotningen av imkanalerna, genomfördes rensning av samtliga övriga frånluftskanaler. Även fläktrummet och tvättstugans kanaler rensades.
En avloppsstam har frästs ur och därigenom eliminerat problemet med bakåtströmmande avloppsvatten, som drabbat flera, men främst en lägenhet på vån.5.
Styrelsen genomförde i december en välbehövlig storstädning av föreningens gemensamma utrymmen, med undan tag av tvättstuga och bastu, varvid också medlemmarna gavs möjlighet att slänga grovsopor i den container som styrelsen låtit ställa upp
Ägarlösa cyklar gallrades ut, vilket ledde till att ett 10-tal lediga platser skapades i cykelgaraget.
En uppsamlingsbehållare för elektriskt avfall inrättades i grovsoprummet.
I en enkät om intresse för balkonginglasning visade 5 medlemmar intresse. Majoriteten ansåg dock att kostnaden skulle bli för hög, varför projektet lades på is tills vidare

För år 2003 är följande planerat.

Styrelsen planerar, att i samråd med något av sophanteringsföretagen ta upp till diskussion hur hanteringen av såväl hushållssopor som grovsopor kan göras mer lätthanterlig, samt mindre kostnadskrävande.
Dörrarna i fastighetens entréplan är slitna och bör åtgärdas.
Efter filmning av en dagvattenledning upptäcktes en läcka, som är provisoriskt åtgärdad.
Permanent reparation sker under våren 2003. Ytterligare en vattenskada är under renovering.
Länsförsäkringar har ändrat försäkringsvillkoren från febr.2003. Självrisken är för närvarande 1½ basbelopp per skada. En aviserad höjning av självrisken uppgår till 3 basbelopp.
Styrelsen räknar med en viss intäkt från ett ännu ej avslutat försäkringsärende.
Ett antal otäta fönsterkarmar behöver åtgärdas. Likaså bör luftventiler monteras i samtliga lägenheter för att uppfylla kraven på tillräcklig luftväxling, Dessa åtgärder är kostnadsuppskattade till c:a 250 000 kr. och är ej medtagna i underhållsbudgeten. Skall de genomföras kommer föreningen att ta upp ett lån för detta. Som ett alternativ, kan ett utbyte av samtliga fönster övervägas. Styrelsen undersöker kostnaden för fönsterbyte.
Styrelsen har inga planer på att höja avgifterna för år 2003.

Bostadsrättsföreningen Snickaren 2
Org.nr 715200-1447
Årsredovisning 2002

Information om lägenheternas förmögenhetsvärde

Lägenheternas taxeringsvärden bestäms av lägenhetens andel i föreningens nettoförmögenhet. Kalkylen se ut på följande sätt:

Taxeringsår	2003	2 002	2 001
Fastighetens taxeringsvärde		34 955 000	30 555 000
Tillgångar inkl likvida medel	1 558 925	1 148 910	839 464
Långa och korta skulder	3 522 453	- 3 248 876	- 3 089 337
Nettoförmögenhet		<u>32 855 034</u>	<u>28 305 127</u>

Lägenhetens andelstal styr både de förekommande löpande avgifterna och förmögenhetsvärdet. Andelstalen framgår av den ekonomiska planen som antogs när föreningen bildades.

Stockholm den 15 februari 2003

Britt Ekdahl

Ordförande

Josefina Price

Sekreterare

Fredrik Asklöf

Magnus Schlyter

Rune Hård

Min revisionsberättelse har avgivits den 22 februari 2003

Leif Vindevåg

Föreningens revisor

Rolf Ek

Föreningens revisor