



Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Snickaren 2
Org nr 715200-1447

får härmed avge
Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008

Innehåll:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Förvaltningsberättelse 1 januari - 31 december 2008

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Snickaren 2 äger fastigheten Snickaren 2 i Solna. Föreningen upplåter 62 bostäder med bostadsrätt samt 7 garageplatser och 13 parkeringsplatser med hyresrätt.

Föreningens adress är Ankdammsgatan 40, nb, 171 67 Solna. Telefon/fax 08-27 73 03.

Styrelse och revisor

I samband med den ordinarie stämman i april 2008 ombildades styrelsen och har sedan dess bestått av:

Ulla Ek	ordförande
Daniel Moschewitz	vice ordförande , tillika kassör
Ulf Benckert	sekreterare
Elize Wästanfors	ledamot *
Barbro Hedman	ledamot
Hjalmar Loeb	suppleant
Pär Hall	suppleant *
(*ersatte Rune Hård och Björn Lindqvist som avgick vid stämman i april 2008)	
Leif Vindevåg	revisor
Ivan Saric	revisor
Bengt Loggert	revisorssuppleant

Under året har styrelsen haft 12 protokollförda sammanträden.

Förvaltningsberättelsen har disponerats som en kortfattad redogörelse för de händelser och åtgärder som Styrelsen huvudsakligen arbetat med under året. Dessutom finns Styrelsens förslag till renoverings och investeringsplan i dokumentet.

Lägenheter

Två lägenheter har sålts under året.

Fastighet och trädgård

Byte av belysning på vinden har skett.

Ommålning av alla våningsplan samt trappsnudden påbörjades under mars och slutfördes i maj.

Gångplattformarna mellan entrén och parkeringsplatsen har lagts om och justerats ett antal gånger men avrinningen är ännu ej optimal.

Dörrarna (4st) på entréplanet byttes i september ut mot brandsäkra ståldörrar.

Elementskydd i teak som matchar dörrarna sattes upp i februari 2009.

Cykelgaraget har städats ut. Två containrar beställdes och fylldes av föreningen och enskilda bostadsrättsinnehavare i samband med städningen. Diverse trädgårdsredskap sorterades ut från boden vid sidan av cykelgaraget och mer plats för cyklar kunde på detta sätt åstadkommas.

Genomgripande städning och katalogisering av allt material på kontoret har utförts.

PCB-prov har tagits i fastigheten och värdena var låga.

En vattenskada inträffade på plan 2, skadan är ännu ej reglerad till fullo. En vattenskada i matkällaren är "under utredning".

Arbetet med att hämta in offerter för totalrenovering av tvättstugan har varit mycket långdraget. Troligen finns ett förslag vid tidpunkt för stämman.

Styrelsen har följt kostnaderna för skötsel av hissarna (fast avtal samt löpande åtgärder) under en tid. Nytt avtal har diskuterats och i mars 2009 har vi fått ett avtal som reducerar kostnaderna för hissarna till mindre än hälften mot tidigare.

Telia har erbjudit installation av fibernät i fastigheten. Styrelsen har accepterat detta och arbetet skall ske på försommaren 2009. Ingen kostnad kommer att belasta föreningen.

Trädgård: sedan Ann Mari Huldt förolyckades har hennes företag övertagits av Per Ydewall. Styrelsen har tecknat kontrakt med företaget ang. fortsatt skötsel av trädgården.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Som framgår av bifogade handlingar slutar året med ett positivt utfall om knappt 750.000 kr. Den huvudsakliga orsaken till det är att fastighetsskatten har sänkts radikalt. Föreningen betalar nu ca 75.000 kr per år i skatt, mot tidigare drygt 500.000 kr.

Diskussion har förts med föreningens förvaltare Petter Brolin Ombildning AB ang. dennes tillgång till föreningens konton. Detta har lösts (mars 2009) genom att överskjutande medel har förts till ett räntebärande konto som tecknas av föreningen. Där finns överskott i avvaktan på större renoveringar.

I september 2008 löstes föreningens lån om 1.2 miljoner. Efter detta finns inga lån.

Inga oförutsedda stora kostnader har belastat ekonomin under året, ej heller har några större ökningar av fasta och taxebundna kostnader varit fallet.

Återkommande problem

Under första halvåret 2008 hade föreningen återkommande problem med städningen. Efter upprepade kontakter med Express Städ sades avtalet upp och nytt avtal tecknades med Servicebrigaden i Kista.

Tillgången till tvätttider har varit föremål för klagomål från medlemmar. De långa tvättpassen ledde till ett ineffektivt utnyttjande av tvättstugan. Från och med september har använts ett provisoriskt bokningssystem, de långa halvdagspassen har kortats ner och nu ryms 3 femtimmarspass för de dubbla maskinerna. Initialt fick systemet viss kritik, men i och med att tillgängligheten i tvättstugan nu blivit bättre, så är det Styrelsens uppfattning att medlemmarna i stort sett är nöjda med förändringen.

Klagomål på fönstren har kommit från flera medlemmar. Speciellt de stora fönstren är i behov av justering och renovering.

Nedskräpning av uteplatsen på baksidan av huset har rapporterats ett flertal gånger av familjen som äger lägenheten.

Störande buller och hög musik på kvällar och nätter har varit föremål för klagomål från medlemmar också under det gångna året. Styrelsen har påtalat detta i löpande medlemsinformation och vid personliga besök hos medlemmar.

Klotter och viss skadegörelse har förekommit både utanför fastigheten och i huset vid ett par tillfällen.

Övrigt

Under året har styrelsen kontinuerligt informerat medlemmarna genom "Styrelsen informerar". Detta blad har varit en viktig kommunikationskanal som fått ett bra mottagande.

En eventuell flytt av de sopkärl som står utanför entrén har undersökts. Frågan väcktes som en motion till stämman 2008. Efter mätning har konstaterats att det skulle innebära att sikten vid utfart från parkeringsplatsen skulle bli alltför dålig om kärlen flyttades i enlighet med förslaget.

Energideklaration för fastigheten utfördes i september, denna visade att energiförbrukningen är något i överkant.

Lägenhetsregister: uppgifter har lämnats till Lantmäteriet i enlighet med bestämmelser om nytt system för lägenhetsregister.

Inför stämman

Att ingå i Styrelsen för en så här stor förening är ett ansvar som alla ledamöter tagit på det största allvar. Genom enskilda styrelseledamöter och framför allt genom Ewa Saric som arbetar på Styrelsens uppdrag, har vi strävat efter att åtgärda allt så snabbt och effektivt som möjligt. Arbetet skall bidra till trivsel i fastigheten och leda till ett gott ekonomiskt hushållande.

Det är troligt att också det kommande året kommer att generera ett ekonomiskt överskott. Sannolikt kommer detta att vara fallet så länge ingen förändring av fastighetsskatten genomförs.

Styrelsen har under året diskuterat behov av renoveringar och investeringar att göras i den takt som ekonomi och de praktiska förutsättningarna tillåter.

Följande arbeten är redan beslutade:

Ombyggnad av tvättstugan

Styrelsen har beslutat att följande arbeten prioriteras:

Ny värmväxlare - bör medföra lägre energiförbrukning. Bergvärme bör undersökas

Besiktning och renovering av fönster och balkongdörrar. Bör medföra lägre energiförbrukning

Översyn/renovering av balkongfästena

Styrelsen arbetar med att upprätta en flerårig investeringsplan för fastigheten. Bland de önskemål som framkommit från föreningens medlemmar finns:

Ombyggnad av vinds- och källarkontor till "stålburar" av brandskäl

Ombyggnad av matkällaren till "samkvämsrum"

Omasfaltering av parkeringsplatsen.

Permanent bevattning av planteringen

Uppfräschning av hissarna invändigt

Översyn av taket

I denna plan ingår dessutom en planering för ett kommande stambyte.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årets överskott om 750 410 kr balanseras i ny räkning och läggs till tidigare vinst om 710 000 kr, och att detta sedan disponeras sedan enligt följande:

Ombyggnad av tvättstuga 600 000 kr + moms. Totalt 750 00 kr.

Värmväxlare ca 200 000 kr + moms och arbetskostnad. Totalt 250 000 kr.

Renovering av fönster uppskattas till 500 000 kr + moms. Totalt 625 000 kr.

Total kostnad 1 625 000 kr.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Styrelsen föreslår att årets resultat överföres i ny räkning:

Balanserade vinstmedel	710 883 kr
Årets resultat	750 410 kr
Överföres i ny räkning	1 461 293 kr

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Bostadsrättsföreningen Snickaren 2

Org nr 715200-1447

Resultaträkning

Belopp i kronor	Not	2008	2007
RÖRELSEINTÄKTER			
Intäkter	1	2 234 740	2 240 290
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskötsel	2	-147 881	-80 555
Reparationer	3	-73 002	-89 801
Underhåll	4	-50 520	-101 250
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-747 856	-736 046
Övriga driftskostnader	6	-126 926	-112 671
Fastighetsskatt	7	-74 400	-176 800
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-127 566	-109 987
Personalkostnader	9	-64 877	-81 995
S:a Rörelsekostnader före avskrivningar		-1 413 027	-1 489 105
Rörelseresultat före avskrivningar		821 713	751 185
Avskrivningar av materialla anläggningstillgångar	12,13	-52 358	-52 358
Rörelseresultat		769 355	698 827
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	41 184	22 586
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-51 846	-52 255
Resultat efter finansiella poster		758 693	669 158
SKATT			
Inkomstskatt		-8 283	-6 008
Skatt ändrad taxering		0	0
Årets Resultat		750 410	663 150

Bostadsrättsföreningen Snickaren 2
Org nr 715200-1447

Balansräkning

Belopp i kronor	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	7 077 263	7 125 802
Maskiner och inventarier	13	15 277	19 096
		7 092 540	7 144 898
S:a Anläggningstillgångar		7 092 540	7 144 898
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	14	90 884	366 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	50 882	50 275
		141 766	416 818
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	1 025 295	1 295 166
		1 025 295	1 295 166
S:a Omsättningstillgångar		1 167 061	1 711 984
SUMMA TILLGÅNGAR		8 259 601	8 856 882
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	17		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		730 583	730 583
Upplåtelseavg		4 680 950	4 680 950
Fond för yttre underhåll		103 548	252 641
		5 515 081	5 664 174
Fritt eget kapital/ansamlad förlust			
Balanserade vinstmedel		710 883	133 905
Årets resultat		750 410	663 150
Dispositionsfond		577 700	646 717
		2 038 993	1 443 772
S:a Eget kapital		7 554 074	7 107 946
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	18	0	1 185 448
		0	1 185 448
KORTFRISTIGA SKULDER			
	19		
Leverantörsskulder		152 384	103 723
Skatteskulder		8 283	429
Förutbetalda avgifter och hyror		375 737	295 353
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		169 123	163 983
		705 527	563 488
S:A EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		8 259 601	8 856 882
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar			
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kronor om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens rekommendationer.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om ingen annat anges.

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

Avsättning till föreningens reparationsfond görs årligen med ett belopp motsvarande 4 % av årsavgifterna.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader:	Byggnaden skrivs av med 1% per år.
Inventarier:	Inventarier skrivs av med 20% per år.
Inventarier 10 år:	Inventarier 10 år (sopskjul) skrivs av med 10% per år.

	2008	2007
Not 1 Rörelseintäkter		
Årsavgifter	2 154 301	2 154 302
Hyror garage	42 000	42 000
Hyror parkeringsplatser	34 250	39 000
Intäkter överlåtelse/pantsättning	4 000	5 000
Öresutjämning	-11	-12
Övriga intäkter	200	0
	2 234 740	2 240 290
Not 2 Fastighetskötsel	2008	2007
Fastighetsskötsel entreprenad	45 000	0
Fastighetsskötsel enligt beställning	10 681	18 100
Städning, entreprenad	57 773	54 531
Hissbesiktning	7 703	4 505
Gård	8 276	3 419
Hisserviceavtal	13 673	0
Förbrukningsmaterial	4 775	0
	147 881	80 555
Not 3 Reparationer	2008	2007
Lägenhet	0	1 156
Gemensamma utrymmen	8 583	0
Portar	0	3 218
Lås	894	7 343
Tvättstuga	16 171	12 451
VVS	7 443	6 352
Ventilation	9 579	14 166
Elinstallation	5 844	12 344
Hiss	24 488	30 825
Balkonger	0	1 946
	73 002	89 801

Not 4 Underhåll			
		<u>2008</u>	<u>2007</u>
Stambyte		0	63 750
Elinstallation		13 020	0
Gård		37 500	37 500
		50 520	101 250

Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning			
		<u>2008</u>	<u>2007</u>
Elkostnad		76 457	76 502
Värmekostnad		510 129	513 604
Vattenkostnad		84 856	89 271
Sophämtning		34 339	31 712
Grovsopor		27 094	14 749
Snöröjning		14 981	10 208
		747 856	736 046

Not 6 Övriga driftskostnader			
		<u>2008</u>	<u>2007</u>
Fastighetsförsäkring		53 566	47 017
Kabel-TV-avgift		73 360	65 654
		126 926	112 671

Not 7 Fastighetsskatt

Takregel 1 200 kronor per lägenhet	Antal lgh	62	74 400
------------------------------------	-----------	----	---------------

Taxeringsvärde

	byggnad	mark	2008
Bostäder	33 000 000	23 800 000	56 800 000
Lokaler	0	0	0
Totalt	33 000 000	23 800 000	56 800 000

Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
		<u>2008</u>	<u>2007</u>
Medlems-/styrelsemöten		10 982	5 200
Förvaltningsarvode		62 500	65 500
Administration		18 218	8 866
Övriga förvaltningskostnader		5 000	0
Konsultarvoden		26 695	26 250
Föreningsavgifter		4 171	4 171
		127 566	109 987

Not 9 Personalkostnader			
		<u>2008</u>	<u>2007</u>
Lön - vicevärd		0	15 000
Styrelsearvode		50 000	45 000
Revisionsarvode internt		2 000	2 200
Arbetsgivaravgifter		12 877	19 795
		64 877	81 995

Styrelsearvodet är oförändrat 47 000 kronor.

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter			
		<u>2008</u>	<u>2007</u>
Ränteintäkter		29 582	21 458
Skatteränta - ej skattepliktig		11 602	1 128
		41 184	22 586

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter			
		<u>2008</u>	<u>2007</u>
Låneräntor		51 398	50 490
Skatteränta - ej skattepliktig		448	1 765
		51 846	52 255

Not 12 Byggnader och mark

<u>Byggnader</u>	2008	2007
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Bokfört värde vid årets början	4 853 938	4 853 938
Nyanskaffningar	0	0
Avyttringar eller utrangeringar	0	0
Bokfört värde vid årets slut	<u>4 853 938</u>	<u>4 853 938</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 208 694	-2 160 155
Årets avskrivning enligt plan	-48 539	-48 539
Vid årets slut	<u>-2 257 233</u>	<u>-2 208 694</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	2 596 705	2 645 244
<u>Mark</u>	2008	2007
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Bokfört värde vid årets början	4 480 558	4 480 558
Nyanskaffningar	0	0
Avyttringar eller utrangeringar	0	0
Bokfört värde vid årets slut	<u>4 480 558</u>	<u>4 480 558</u>
Ingen avskrivning görs på mark		
S:a Byggnader och mark	7 077 263	7 125 802

Not 13 Maskiner och inventarier

<u>Inventarier och verktyg</u>	2008	2007
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Bokfört värde vid årets början	8 125	8 125
Nyanskaffningar	0	0
Avyttringar eller utrangeringar	0	0
Bokfört värde vid årets slut	<u>8 125</u>	<u>8 125</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-8 125	-8 125
Årets avskrivning enligt plan	0	0
Vid årets slut	<u>-8 125</u>	<u>-8 125</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	0	0
<u>Inventarier 10 år</u>	2008	2007
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Bokfört värde vid årets början	38 188	38 188
Nyanskaffningar	0	0
Avyttringar eller utrangeringar	0	0
Bokfört värde vid årets slut	<u>38 188</u>	<u>38 188</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-19 092	-15 273
Årets avskrivning enligt plan	-3 819	-3 819
Vid årets slut	<u>-22 911</u>	<u>-19 092</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	15 277	19 096
S:a Maskiner och inventarier	15 277	19 096

Not 14 Övriga fordringar	2008-12-31	2007-12-31	
Avräkningskonto skatt	90 884	-2 849	
Skattefordran	0	369 392	
	90 884	366 543	
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2008-12-31	2007-12-31	
Förutbetalda kostnader	50 882	50 275	
Upplupna intäkter	0	0	
	50 882	50 275	
Not 16 Kassa och bank	2008-12-31	2007-12-31	
Handkassa	9 665	14 567	
Postgiro	0	225 298	
Swedbank 974 396 050-3	1 015 630	1 055 301	
	1 025 295	1 295 166	
Not 17 Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>	Inbetalda insatser	Upplåtelseavg	Fond för yttre underhåll
Vid årets början	730 583	4 680 950	252 641
Årets tillskjutna medel	0	0	86 172
Årets ianspråktaga medel			-235 265
Vid årets slut	730 583	4 680 950	103 548
<u>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</u>	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	Dispositions-fond
Vid årets början	133 905	663 150	646 717
Förändringa av fond för yttre underhåll	-86 172		-69 017
Disposition enligt föreningsstämmobeslut	663 150	-663 150	
Årets resultat		750 410	
Vid årets slut	710 883	750 410	577 700
Not 18 Skulder till kreditinstitut	2008-12-31	2007-12-31	
Stadshypotek Lån 907248 rörlig ränta	0	1 185 448	
	0	1 185 448	
Not 19 Kortfristiga skulder	2008-12-31	2007-12-31	
Leverantörsskulder			
Leverantörsskulder	152 384	103 723	
	152 384	103 723	
Skatteskulder			
Skatteskulder	8 283	0	
Kvarstående skatt	0	429	
	8 283	429	
Förutbetalda avgifter och hyror			
Avräkning årsavgifts- och hyresinbetalningar	375 737	295 353	
	375 737	295 353	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Upplupna arvoden	47 000	47 000	
Upplupna sociala avgifter	14 767	15 237	
Upplupna utgiftsräntor	0	4 942	
Övriga interimsskulder	107 356	96 804	
	169 123	163 983	

Solna den

6/4. 2009



Ulla Ek



Daniel Moschewitz



Ulf Benckert



Barbro Hedman



Elize Wästanfors

Vår revisionsberättelse har avgivits den
