



Styrelsen för  
Bostadsrättsföreningen Snickaren 2  
Org nr 715200-1447

får härmed avge  
**Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009

Innehåll:

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

**Bostadsrättsföreningen Snickaren 2**  
Org nr 715200-1447

## Förvaltningsberättelse 1 januari - 31 december 2009

---

### 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 2009 ombildades styrelsen och har sedan dess bestått av:

Ulla Ek	ordförande
Daniel Moschewitz	vice ordförande , tillika kassör
Ulf Benckert	sekreterare *
Elize Wästanfors	ledamot
Pär Hall	ledamot
Hjalmar Loeb	suppleant
Christoffer Zielfelt	suppleant

Revisorer Leif Vindevåg och Ivan Saric, suppleant Bengt Loggert.

\* avgick maj 2009, rollen som sekreterare övertas därefter av Pär Hall.

Styrelsen har under kalenderåret haft 11 protokollförda möten.

Förvaltningsberättelsen har disponerats som en kortfattad redogörelse för de händelser och åtgärder som Styrelsen huvudsakligen arbetat med under året. Närmare förklaringar kommer att ges under stämman. Styrelsens förslag till renoverings och investeringsplan delas ut separat inför stämman.

### Lägenheter

Två lägenheter har sålts under året, dessutom har en försäljning mellan två medlemmar ägt rum. Kvadratmeterpriset för dessa har varit 30.500, 34.000, 29.000 samt 29.000.

### Fastighet och trädgård

Under våren installerades Telia fibernät i fastigheten. Efter ett antal kontakter under året har styrelsen beslutat att hålla fast vid avtalet med Comhem för föreningens räkning. Nytt avtal minskar föreningens kostnader med ca 20 000 per år. Flera medlemmar har dock börjat använda Telias tjänster.

Under våren inhämtades offerter på ombyggnad/renovering av tvättstuga. Entema AB gjorde arbetet som var klart augusti 2009.

Den vattenskada som inträffade i april 2008, och berörde 2 lägenheter, har slutligt reglerats. Ingen kostnad har belastat föreningen.

Redan i november 2008 började det att läcka vatten i matkällaren. Efter undersökningar visade det sig att den ena dagvattenledningen var totalt sönderrostad, efter ett läckage som uppkommit långt tidigare.

Vid inspektion av yttertak befanns detta vara i så dåligt skick att taket måste åtgärdas för att relining av dagvattenledningarna skulle kunna åtgärdas. Renovering av tak och relining avslutades i november. Fyra lägenheter har fått skador på grund av den läckande stammen. Alla är nu åtgärdade (mars 2010).

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

*Trädgård*: avtal tecknades förra året med Per Ydewall om skötsel av trädgård. Styrelsen har under 2009 också tecknat kontrakt med företaget ang. snöröjning.

### **Ekonomi**

Föreningens ekonomi är god. Den huvudsakliga orsaken till det är att fastighetsskatten sänktes radikalt för ett par år sedan. Som framgår av bifogade handlingar slutar året med ett positivt utfall om 65.908.  
Föreningen har inga lån.

128.684

Renovering av tvättstugan kostade 730.000. Detta skrivs av på 20 år.

En stor oförutsedd kostnad har belastat året. Kostnad för reliningen av dagvattenledning samt omläggning av tak uppgår till 478.750. Detta har till fullo belastat årets budget.

De taxebundna kostnaderna (el, värme och vatten) har ökat med ca 100.000 för året.

Personalkostnaderna har stigit, framförallt på grund av alla installations- och reparationsarbeten som ägt rum.

### **Återkommande problem**

Nedskräpningar utanför huset har rapporterats ett flertal gånger.

Klotter på cykelboden och viss skadegörelse i huset har förekommit vid ett par tillfällen.

Störande buller och hög musik på kvällar och nätter har varit föremål för klagomål från medlemmar också under det gångna året.

Styrelsen har påtalat allt detta i löpande medlemsinformation och vid personliga besök hos medlemmar.

### **Följande planeras för 2010**

Följande investeringar är planerade 2010. Målning av väggar och golv i källare, lägga om asfalten på parkeringen, utbyte av fjärrvärmecentral. Vidare kommer golv i garage att renoveras då vi upptäckt läckage vid golvbrunnarna. En översyn kommer att ske av elledningarna som går från elskåpet i trapphuset in till lägenheterna.

### **Övrigt**

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

### **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.

Också under det gångna året har föreningens ekonomi varit god. Styrelsen har diskuterat principer för hur renoveringar och investeringar skall hanteras i bokföringen. Vi har enats kring principen att oförutsedda utgifter skall belasta det aktuella årets budget som direkt kostnad. Investeringar och renoveringar enligt föreningens underhållsplan skall skrivas av på för investeringen aktuell löptid.

Styrelsen har under året diskuterat behov av renoveringar och investeringar att göras i den takt som ekonomi och de praktiska förutsättningarna tillåter. Bilagt dokumenten till stämman finns underhållsplan för den kommande 10-årsperioden.

### Föreningens ställning och förslag till resultatdisposition

Föreningens ställning per den 31 december 2009 och resultatet av verksamheten under räkenskapsåret framgår av nedan intagen resultat- och balansräkning.

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Årets resultat	128 694
Balanserat resultat från tidigare år	1 461 293
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	86 172
Återstår till föreningsstämmans förfogade	1 503 815

Styrelsen föreslår att resultatet disponerat så att:

I ny räkning överföres 1 503 815

Efter ovanstående dispositioner uppgår fonden för yttre underhåll per 2009-12-31 till 189 720 kr.

**Not 17 Eget kapital**

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavg	Fond för yttre underhåll
<u>Bundet eget kapital</u>			
Vid årets början	730 583	4 680 950	103 548
Årets tillskjutna medel	0	0	86 172
Årets ianspråktagna medel			0
<b>Vid årets slut</b>	<b>730 583</b>	<b>4 680 950</b>	<b>189 720</b>
<u>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</u>			Dispositions-fond
Vid årets början	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	577 700
Förändringa av fond för yttre underhåll	710 883	750 410	0
Disposition enligt föreningsstämmobeslut	-86 172	-750 410	
Årets resultat	750 410	128 694	
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 375 121</b>	<b>128 694</b>	<b>577 700</b>

**Not 19 Kortfristiga skulder**

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Leverantörsskulder</b>		
Leverantörsskulder	570 187	152 384
	<b>570 187</b>	<b>152 384</b>
<b>Skatteskulder</b>		
Skatteskulder	0	8 283
Kvarstående skatt	8 358	0
	<b>8 358</b>	<b>8 283</b>
<b>Förutbetalda avgifter och hyror</b>		
Avräkning årsavgifts- och hyresinbetalningar	368 289	375 737
	<b>368 289</b>	<b>375 737</b>
<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna arvoden	47 000	47 000
Upplupna sociala avgifter	14 767	14 767
Övriga interimsskulder	186 947	107 356
	<b>248 714</b>	<b>169 123</b>

Solna den

Solna 13 april 2010

Ulla Ek



Daniel Moschewitz

Ulf Benckert



Elize Wästanfors



Pär Hall

Vår revisionsberättelse har avgivits den \_\_\_\_\_