



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SNICKAREN 2
Organisationsnummer 715200-1447

ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2003

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Snickaren 2 avger härmed följande årsredovisning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2003.....	2
Resultaträkning 2003 för BRF Snickaren 2.....	7
Balansräkning 2003 för BRF Snickaren 2.....	8
Noter till resultat- och balansräkning.....	10

Om inte särskilt anges redovisas alla belopp i kronor.

Femårssammandrag:

Resultat och ställning, tkr	2003	2002	2001	2000	1999
Rörelsens intäkter	1 961	2 040	1 955	1 782	2 580
Resultat efter finansiella poster	-154	-46	-36	-193	227
Balansomslutning	5 572	5 638	5 350	5 168	5 445
Nettoförmögenhet	34 826	32 855	28 305		

Förvaltningsberättelse 2003

Vid föreningens stämma 2002-03-05 valdes nedanstående ledamöter till styrelse, vilka vid möte i mars 2003 konstituerade sig enligt följande.

Ordinarie styrelseledamöter

Rune Hård ordförande
Fredrik Asklöf vice ordförande
Tomas Serrander kassör
Pär Hall sekreterare
Joakim Arvidsson

Styrelsesuppleanter

Ulrika Jonsson
Linus Hellström

Revisorer

Leif Vindevåg
Rolf Ek

Revisorssuppleanter

Göran Fröman
Anders Holmberg

Under året har styrelsen haft 12 protokollförda sammanträden. Styrelsearvode och sammanträdesersättning uppgår till 45 100 kronor.

Enligt redovisningen har avsättning skett till föreningens reparationsfond med 77 298 kronor. Fastigheten är försäkrad med fullvärdesgaranti hos Länsförsäkringar, Stockholm.

Styrelsens summering av 2003

Sophantering

Arbetsmiljöinspektionen ålade under 2003 vår entreprenör att förbättra arbetsmiljön för sophämtarna. Detta medförde att föreningen riskerade att själv få transportera upp soporna till sopbilen såvida inte godtagbara åtgärder vidtogs. Eftersom ombyggnad av soprum/transportväg inte var realistiskt beslöt styrelsen att anordna sophus utanför entrén. Denna lösning ger väsentligt lägre kostnader för sophämtningen. Årskostnaden har sänkts med ca 40 000 kr, medan investeringen kostade 46 000 kr.

Omläggning av befintligt lån hos Stadshypotek

Ett befintligt lån hos Stadshypotek (Handelsbanken) på 1,24 miljoner kronor löpte ut i december. Styrelsen valde att åter binda lånet på tre år till 4,98 % ränta.

Uthyrningslokalen blir bostadsrätter

Föreningens lokal på bottenplanet har under senare år varit uthyrd till Millo Ventilation AB, som dock verkställde uppsägning av lokalen med avflyttning 2003-12-31. Med hänsyn till det stora utbudet av lokaler i området diskuterade styrelsen andra möjligheter till att utnyttja lokalen. Styrelsen enades om att bygga om lokalen till två bostadsrätter, på ca 112 kvm respektive 130 kvm. Medlemmarna informerades om detta i samband med den årliga Lucia-sammankomsten.

Bygglov söktes under december samtidigt som anbudshandlingar togs fram. Inbjudan att lämna anbud gick ut till flera entreprenörer. Entreprenör utsågs i månadsskiftet december/januari, villkorat av att föreningen fick bygglov. Sådant beviljades i januari 2004, då även byggstart skedde.

Innan upphandlingen gjorde styrelsen en grovkalkyl som visar på ett försiktigt beräknat netto på minst 600 tkr efter försäljning. För att finansiera ombyggnaden togs i januari 2004 ett lån på 3 100 000 kr hos SBAB.

Nya parkeringsplatser

Enligt nya byggregler skall vid nybyggnation anordnas parkeringsplatser till ett antal av 0,8 per lägenhet. Stadsbyggnadskontoret i Solna gjorde detta påpekande i samband med att föreningen sökte lov för ombyggnad av lokalen. Det ställdes inte som absolut krav för bygglovet, men styrelsen valde att inkludera tre nya parkeringsplatser för att något lätta bristen på parkeringsplatser för medlemmarna.

Vattenskador

En dagvattenledning läckte vatten under den regniga hösten, och orsakade fuktskador på väggar i två lägenheter. Väggarna har torkat upp av sig själva, och kommer att åtgärdas så fort den aktuella dagvattenledningen slutligt har reparerats.

I huset finns cirkulationsledningar för varmvatten, som gör att varmvatten finns snabbt tillgängligt. På dessa ledningar finns särskilda så kallade "lyror" som tillåter att ledningarna vid behov utvidgar sig på grund av uppvärmning eller avsvälning. Ett brott i anslutning till en sådan lyra orsakade under året en vattenskada, och enligt medlemmen var det femte eller sjätte gången under årens lopp som en skada hade uppkommit. När styrelsen fick kännedom om de upprepade skadorna gjordes en kontrollberäkning som visade att lyrans utformning inte medgav de rörelser som uppkommer i ledningen, vilket på sikt orsakar utmattningsbrott. I samband med reparationen utformades lyran så att den kan ta upp aktuella rörelser och förhoppningsvis skall ett upprepande av skadan vara undanröjt.

Diverse

- En torktumlare har bytts ut
- Stengolvet i entrén har slipats, och hyresavtal har tecknats om entrémattor

Kommentarer till 2003 års bokslut

Avgifter

Föreningens ekonomi har visat underskott under senare år. Orsaken till detta är främst de mycket stora höjningar av fastighets- och rörelseskatt som följt av upptaxeringarna av huset. Styrelsen har med stämmans stöd därvid valt att underbalansera budgeten eftersom föreningens ekonomi, verkliga soliditet, är mycket god. I längden krävs dock en anpassning mellan löpande inkomster och utgifter varför styrelsen funnit det nödvändigt att höja avgifterna med 10 % från och med första kvartalet 2004. Från samma tidpunkt blir de nya avgifterna för garage 1 500 kr per kvartal och för parkeringsplats på gården 750 kr per kvartal inklusive el (1000 W).

Förändringar från föregående år

På det stora hela har föreningens kostnader 2003 varit ungefär lika stora som föregående år, men det finns vissa förändringar som är värda att kommentera:

- Fjärrvärmekostnaderna har ökat med ca 18 % från 2002 till 2003. Detta beror både på ökad förbrukning (7 %) och ökade energipriser (sammanlagda prishöjningar på 10 % under 2003). Enligt Norrenergi är förbrukningsökningen inte större än att den skulle kunna förklaras av vädret. Norrenergi har försett oss med en budget för 2004, och enligt denna bör vi räkna med samma kostnader som under 2003.
- Kostnaderna för reparationer och underhåll har varit betydligt lägre 2003 än 2002, då ett par dyra åtgärder höjde kostnaderna (piskbalkong och omasfaltering).
- Den nya sophantering är betydligt billigare än tidigare, tack vare att vi slipper kostnadstillägg för låsta dörrar, trappa och 20 meter släpning från källaren. Besparingen blir ca 40 000 kr per år.

Taxerings- och förmögenhetsvärden

Nedanstående tabell visar utvecklingen av taxeringsvärdet de senaste tre åren. De enskilda lägenheternas taxeringsvärden, liksom de löpande avgifterna, bestäms av lägenhetens andelstal i föreningen.

Taxeringsår	2003	2002	2001
Fastighetens taxeringsvärde	36 790 000	34 955 000	30 555 000
Tillgångar inklusive likvida medel	1 558 925	1 148 910	839 464
Långa och korta skulder	-3 522 453	-3 248 876	-3 089 337
Nettoförmögenhet	34 826 472	32 855 034	28 305 127

Skatter

Föreningen betalar både fastighetsskatt och skatt på rörelsens överskott. Båda skatterna utgår med grund i fastighetens taxeringsvärde, vilket ökat kraftigt på senare år. Nedan visas utvecklingen av de skatter som föreningen betalar. Till dessa kan komma att medlemmen även måste betala förmögenhetsskatt på den tillgång som lägenheten representerar.

Taxeringsår	2003	2002	2001
Fastighetsskatt	190 900	181 990	159 230
Skatt på rörelsen	277 956	262 542	182 501
Total skatt för föreningen	468 856	444 532	341 731

Planer för kommande år

Lokalen

Enligt tidplanen skall de nya lägenheterna vara färdigställda vid månadskiftet april/maj 2004. Styrelsen planerar för att mäklare tar hand om försäljningen. I anslutning till lägenheterna kommer uteplatser att anordnas. Vidare kommer gångstigen mot gatan att ges annan sträckning innan den passerar cykelgaraget.

Enligt ursprungsplanerna var avsikten att använda gamla soprummet till förråd. Efter ytterligare genomgång förordar dock styrelsen att förråden i stället placeras i det så kallade pingisrummet. Det blir ändå plats för pingisbord etc vid detta arrangemang samtidigt som soprummet kan disponeras för andra behov.

Ventilation

Inför kommande obligatoriska ventilationskontroll, OVK, planerar styrelsen att installera spaltventiler i tillräckligt antal fönsterpartier. Förslag på utförande finns, liksom ett tidigare kostnadsförslag på totalt cirka 250 tkr. Ny offert kommer att införas innan slutgiltigt beslut fattas.

Allmän upprustning

Utan inbördes prioritering har följande upprustningsbehov identifierats:

- Iordningställande efter borttagning av sopkarusellen, dvs gamla soprummet och källartrappan.
- Uppfräschning av tvättstugan
- Utvändig ommålning av cykelförrådet.
- Uppfräschning av dörrarna i entrén

2003 års resultat och förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår stämman besluta att resultatet disponeras enligt följande:

Årets underskott på -154 374 kr från den löpande verksamheten skall dras från föreningens balanserade överskott på 62 380 kr. Underskottet på -91 994 kr balanseras i ny räkning.

Årets resultat	-154 374
Balanserad vinst 2002	62 380
Ny balans	-91 994

Solna den 12 mars 2004


Rune Hård


Fredrik Asklöf


Tomas Serrander


Pär Hall


Joakim Arvidson

Revisionsberättelse har avgivits den


Leif Vindevåg


Rolf Ek

Resultaträkning 2003 för BRF Snickaren 2**RESULTATRÄKNING**

	Not	2003	2002
<u>Rörelsens intäkter</u>			
Årsavgifter		1 780 382	1 780 390
Lokal		107 000	107 000
Garage o parkeringsplatser		45 072	45 072
Övriga intäkter	2	28 905	107 684
		<u>1 961 359</u>	<u>2 040 146</u>
<u>Rörelsens kostnader</u>			
Fastighetskostnader	3	-1 240 959	-1 251 455
Styrelse och revisorer	4	-62 063	-61 165
Bokföring och redovisning		-32 125	-39 787
		<u>-1 335 147</u>	<u>-1 352 407</u>
Rörelseresultat		626 212	687 739
<u>Avskrivningar av anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	-117 996	-128 120
Inventarier och sopskjul		-5 439	-1 625
		<u>-123 435</u>	<u>-129 745</u>
<u>Finansiella intäkter och kostnader</u>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 093	33 969
Räntekostnader		-132 090	-135 913
		<u>-110 997</u>	<u>-101 944</u>
<u>Bokslutsdispositioner</u>			
Avsättning till föreningens reparationsfond		-77 298	-57 499
Resultat före skatter		314 482	398 551
Fastighetsskatt		-190 900	-181 990
Skatt på rörelsen		-277 956	-262 542
Årets resultat		-154 374	-45 981

Balansräkning 2003 för BRF Snickaren 2

TILLGÅNGAR	Not	2003-12-31	2002-12-31
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	5		
Byggnader och mark		3 954 662	4 072 658
Inventarier och installationer		39 249	6 500
		<u>3 993 911</u>	<u>4 079 158</u>
Summa anläggningstillgångar		3 993 911	4 079 158
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	42 494	33 580
Skattefordringar (betald F-skatt)		344 575	201 212
Pågående arbeten, ombyggnad lokal		66 276	
		<u>453 345</u>	<u>234 792</u>
<u>Kassa och bank</u>			
Föreningssparbanken		874 011	884 206
Nordbanken		0	438 926
Postgiro		248 509	0
Växelkassa		2 140	1 000
Skattekonto		94	1
		<u>1 124 754</u>	<u>1 324 133</u>
Summa omsättningstillgångar		1 578 099	1 558 925
Summa tillgångar		5 572 010	5 638 083

BRF Snickaren 2 – Balansräkning 2003

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2003-12-31	2002-12-31
Eget kapital	7		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Andelskapital		699 983	699 983
Medlemsavgifter		22 100	18 100
		<u>722 083</u>	<u>718 083</u>
<u>Fonder</u>			
Dispositionsfond		646 717	646 717
Föreningens reparationsfond		765 748	688 450
		<u>1 412 465</u>	<u>1 335 167</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		62 380	108 361
Årets resultat		-154 374	-45 981
		<u>-91 994</u>	<u>62 380</u>
Summa eget kapital		2 042 554	2 115 630
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	2 445 116	2 470 600
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	25 700	25 700
Leverantörsskulder		23 542	54 130
Skatteskulder		277 956	262 542
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	757 142	709 481
		<u>1 084 340</u>	<u>1 051 853</u>
Summa kortfristiga skulder		1 084 340	1 051 853
Summa eget kapital och skulder		5 572 010	5 638 083

Noter till resultat- och balansräkning

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 upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över den bedömda ekonomiska livslängden. Härvid tillämpas på inventarier 5 år, på fastigheten 66 år (1,5%) och på övriga byggnader (sopskjulet) 10 år.

	2003	2002
Not 2 Övriga intäkter		
Försäkringsersättning	19 350	88 784
Avgifter, mm	9 555	18 900
Totalt	28 905	107 684
Not 3 Fastighetskostnader		
Fjärrvärme	-514 041	-434 131
Gemensam el	-74 629	-64 437
Vatten och avlopp	-102 058	-78 993
Fastighetsskötsel	-38 331	-43 976
Reparationer och underhåll	-289 122	-448 055
Ventilation	-31 719	0
Snöröjning	-16 069	0
Sophantering	-79 461	-97 932
Fastighetsförsäkringar	-27 676	-19 695
Kabel-TV	-42 530	-43 984
Övriga fastighetskostnader	-25 324	-20 252
Totalt	-1 240 959	-1 251 455
Not 4 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
<u>Löner och ersättningar</u>		
Styrelse fast arvode	-24 500	-17 500
Styrelse mötesarvode	-20 600	-23 300
Revisorsarvode	-4 000	-8 000
	-49 100	-48 800
<u>Sociala kostnader</u>		
Styrelse och revisorer	-12 963	-12 365
Totalt lönekostnader	-62 063	-61 165

Uppdragstagare/leverantörer

Föreningen har inga anställda men löpande avtal med:

IL Iréne Lander KB (föreningens redovisning)	Hagsläatts Markservice
Per Olas Jourstäd (fastighetsskötsel)	Magnussons Hiss
Vegetus (trädgårdsskötsel)	Norrenergi (underhåll VVS)

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

	2003	2002
<u>Byggnader</u>		
Anskaffningsvärde	7 062 400	7 062 400
Ingående avskrivningar	-2 989 742	-2 861 622
Årets avskrivningar	-117 996	-128 120
Restvärde byggnader och mark	3 954 662	4 072 658
<u>Taxeringsvärden</u>		
Byggnader	23 014 000	21 861 000
Mark	13 776 000	13 094 000
	36 790 000	34 955 000
<u>Inventarier</u>		
Ingående anskaffningsvärde	8 125	0
Inköp	0	8 125
Ingående avskrivningar	-1 625	0
Årets avskrivningar	-1 620	-1 625
Restvärde inventarier	4 880	6 500
<u>Installationer (sopskjulet)</u>		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Inköp	38 188	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-3 819	0
Restvärder installationer	34 369	0
Restvärde Inventarier och installationer	39 249	6 500
Not 6 Förutbet. kostnader och uppl. intäkter		
Förutbetalda försäkringskostnader	27 546	12 105
Förutbetalda elkostnader	0	10 000
Förutbetalda kabeltv-avgifter	10 793	10 605
Övriga poster	4 155	870
	42 494	33 580

Not 7 Förändring av eget kapital	2003	
	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Fritt eget kapital</u>
Belopp vid årets ingång	718 083	62 380
Medlemsavgifter och årets resultat	4 000	-154 374
Belopp vid årets utgång	<u>722 083</u>	<u>-91 994</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

<u>Specifikation av lån</u>	<u>Lånebelopp</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Omsätts</u>
Stadshypotek	1 235 000	4,98	2006.12.01
Stadshypotek	1 235 816	5,25	2005.12.01
	<u>2 470 816</u>		

	2003	2002
Långfristiga skulder	2 445 116	2 470 600
Kortfristiga skulder (ett års amortering)	25 700	25 700
Totala skulder till kreditinstitut	<u>2 470 816</u>	<u>2 496 300</u>

Not 9 Upplupna kostnader o förutbet. intäkter

Upplupna bränslekostnader	64 249	55 000
Upplupna vvs-kostnader		45 000
Förutbetalda årsavgifter 2003	394 806	347 847
Fastighetsskatt	190 900	181 990
Upplupna arvoden inkl. soc avgifter	63 425	59 094
Upplupna räntekostnader	10 944	11 025
Övriga poster	32 818	9 525
	<u>757 142</u>	<u>709 481</u>