



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

får härmed avge  
**Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010

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 2010

---

### 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 2010 ombildades styrelsen och har sedan dess bestått av:

Ulla Ek	ordförande
Daniel Moschewitz	vice ordförande , tillika kassör
Pär Hall	ledamot
Ralf Perlman	ledamot
Hjalmar Loeb	suppleant, tillika sekreterare *
Cathrine Nyström	suppleant

Revisorer Rune Hård, suppleant Bengt Loggert.

\* avgick från februari 2010 pga.flytt, rollen som sekreterare övertas därefter av Cathrine Nyström.

Styrelsen har under kalenderåret haft 10 protokollförda möten.

Förvaltningsberättelsen har disponerats som en kortfattad redogörelse för de händelser och åtgärder som Styrelsen huvudsakligen arbetat med under året. Kort sagt, så har arbetet under året huvudsakligen präglats av dels efterarbete orsakat av den trasiga dagvattenledningen, dels ett högt antal lägenhetsförsäljningar i fastigheten.

### Lägenheter

Nio lägenheter har sålts under året, en av dessa har sålts 2 gånger. Kvadratmeterpriset vid försäljning har legat på ca 35.000 kronor, oberoende om det gällt en stor eller liten lägenhet.

### Fastighet och trädgård

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. Ledningarna relinades i december 2009 men konsekvenserna av skadan tog en stor del av 2010 i anspråk. Reliningen blev ej helt bra, vattnet fortsatte att komma ut i matkällaren. Efter ytterligare relining är nu dagvattenledningen hel.

Fem lägenheter har fått skador på grund av den läckande stammen. Under försommaren 2010 var alla dessa åtgärdade. Självrisken om 1,5 basbelopp har belastat föreningens ekonomi.

Ytterligare två lägenheter på plan 9 fick vattenskadorna som en följd av arbetet med taket och dagvattenledningen. Dessa är nu åtgärdade, en smärre självrisk uppkom för bostadsrättshavarna. Däremot belastades ej föreningen.

Ytterligare en vattenskada rapporterades under 2010. Det gällde läckande ytskikt från ett badrum i lägenhet på plan 8. Efter omfattande avfuktning och renovering har lägenheten sålts. Ärendet handlades av Trygg Hansa och föreningens kostnad blev i slutet 39.419 kronor. Huvuddelen av de belopp som sedan återbetalats från försäkringsbolag och bostadsrättshavaren har bokförts på kontot efter årsskiftet 2010/11.

Nytt bastuaggregat har installerats.

Efter inspektion av hissarna fick vi ett föreläggande om reparation. Hisslinorna och en del mekanik byttes. Kostnaden för hissarna har under året varit hög 61.544 kronor.

*Trädgård*: avtal tecknades 2008 med Per Ydewall om skötsel av trädgård och 2009 också för snöröjning. I enlighet med underhållsplanerna har ett stort upprustningsarbete utanför huset pågått under hela 2010, vilket naturligtvis ökat kostnaderna.

Garagegolven i garage 1 och 2 var helt söndervittrade och vatten läckte ner i tvättstugan. Garagegolven har nu lagts om.

I januari-februari 2011 målades hela källaren om, i enlighet med tidigare aviserade planer.

### **Ekonomi**

Föreningens ekonomi är god. Den huvudsakliga orsaken till det är att fastighetsskatten sänktes radikalt tidigare. Som framgår av bifogade handlingar slutar året med ett positivt utfall om 117.580 kronor. Föreningen har inga lån.

De taxebundna kostnaderna (el, värme och vatten) har ökat något; värmekostnaden med ca 75.000 kronor, kostnaden för snöröjningen har likaså ökat. El- och vattenkostnaden har däremot gått ner något. Totalt har hela posten ökat med 75.000 kronor.

### **Återkommande problem**

Störande buller och reparationsarbeten på udda tider har varit föremål för klagomål från medlemmar också under det gångna året. Dels har ordningsreglerna skärpts upp angående renoveringsarbeten dels har vi informerat muntligen om vad som gäller.

Styrelsen har påtalat allt detta och all annan aktuell information i löpande medlemsinformation.

### **Följande planeras för 2011**

Utbyte av fjärrvärmecentral har diskuterats en tid. Styrelsen har tittat på olika alternativ men ett byte är ännu inte riktigt påkallat, undersökning av olika alternativ fortsätter.

En översyn av elledningarna som går från elskåpet i trapphuset in till lägenheterna bör komma till stånd. Besiktning och renovering av balkongfästena är en nödvändig åtgärd.

Avloppsstammarna skall spolats och filmas.

Renovering av fönster är ett starkt önskemål från många medlemmar och har diskuterats på ett par stämmor samt finns i underhållsplanen. Vi har tagit in offert på detta. Ett företag har sagt sig villigt att utföra arbetet. Renovering och målning av alla fönster och balkongdörrar i huset skulle uppgå till 1,5 miljoner.

Styrelsen undersöker om det går att få in fler offerter.

### **Övrigt**

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.

Styrelsen har under året diskuterat behov av ett antal renoveringar och investeringar att göras i den takt som ekonomi och de praktiska förutsättningarna tillåter. Därvid utgår vi från den underhållsplan som redovisades vid förra årets stämma.

### **Föreningens ställning och förslag till resultatdisposition**

Föreningens ställning per den 31 december 2010 och resultatet av verksamheten under räkenskapsåret framgår av nedan intagen resultat- och balansräkning.

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Årets resultat	117 580
Balanserat resultat från tidigare år	1 503 815
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	86 172
Återstår till föreningsstämmans förfogade	1 535 223

Styrelsen föreslår att resultatet disponerat så att:

I ny räkning överföres 1 535 223

Efter ovanstående dispositioner uppgår fonden för yttre underhåll per 2010-12-31 till 275 892 kr.

**Bostadsrättsföreningen Snickaren 2**

Org nr 715200-1447

**Resultaträkning**

Belopp i kronor	Not	2010	2009
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Intäkter	1	2 291 918	2 282 085
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetsskötsel	2	-141 618	-143 093
Reparationer	3	-407 641	-140 990
Underhåll	4	-169 772	-516 250
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-940 635	-869 274
Övriga driftskostnader	6	-115 717	-132 952
Fastighetsskatt	7	-79 174	-78 864
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-138 897	-90 356
Personalkostnader	9	-93 117	-97 447
<b>S:a Rörelsekostnader före avskrivningar</b>		<b>-2 086 570</b>	<b>-2 069 226</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>205 348</b>	<b>212 859</b>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	12,13	-88 860	-88 860
<b>Rörelseresultat</b>		<b>116 488</b>	<b>123 999</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1 102	6 183
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-10	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>117 580</b>	<b>130 183</b>
<b>SKATT</b>			
Inkomstskatt		0	-1 489
<b>Årets Resultat</b>		<b>117 580</b>	<b>128 694</b>

**Bostadsrättsföreningen Snickaren 2**

Org nr 715200-1447

**Balansräkning**

Belopp i kronor	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	12	6 980 185	7 028 724
Maskiner och inventarier	13	664 673	704 994
		<b>7 644 858</b>	<b>7 733 718</b>
<b>S:a Anläggningstillgångar</b>		<b>7 644 858</b>	<b>7 733 718</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	14	105 418	97 752
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	45 981	59 892
		<b>151 399</b>	<b>157 644</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	16	813 019	986 954
		<b>813 019</b>	<b>986 954</b>
<b>S:a Omsättningstillgångar</b>		<b>964 418</b>	<b>1 144 598</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 609 276</b>	<b>8 878 316</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
	17		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		730 583	730 583
Upplåtelseavg		4 680 950	4 680 950
Fond för yttre underhåll		275 892	189 720
		<b>5 687 425</b>	<b>5 601 253</b>
<b>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</b>			
Balanserade vinstmedel		1 417 643	1 375 121
Årets resultat		117 580	128 694
Dispositionsfond		577 700	577 700
		<b>2 112 923</b>	<b>2 081 515</b>
<b>S:a Eget kapital</b>		<b>7 800 348</b>	<b>7 682 768</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
	18		
Leverantörsskulder		101 527	570 187
Skatteskulder		0	8 358
Förutbetalda avgifter och hyror		347 473	368 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		359 928	248 714
		<b>808 928</b>	<b>1 195 548</b>
<b>S:A EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>8 609 276</b>	<b>8 878 316</b>
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 , skrivs av med 10% per år.
Tvättstugan:	Tvättstugan skrivs av på 20 år

	2010	2009
<b>Not 1 Rörelseintäkter</b>		
Årsavgifter	2 154 301	2 154 301
Hyror garage	42 000	42 000
Hyror parkeringsplatser	45 000	37 500
Hysesbortfall p-plats	-3 000	-2 250
Intäkter överlåtelse/pantsättning	8 510	2 000
Debiterad indrivning	50	50
Öresutjämning	-13	-86
Försäkringsersättningar	44 829	41 277
Övriga intäkter	240	7 293
	<b>2 291 918</b>	<b>2 282 085</b>
<b>Not 2 Fastighetsskötsel</b>		
Fastighetsskötsel entreprenad	45 000	45 000
Fastighetsskötsel enligt beställning	7 813	11 250
Städning, entreprenad	62 625	56 500
Hissbesiktning	2 886	2 840
Gård	0	3 564
Serviceavtal	6 316	6 256
Hisserviceavtal	7 374	7 374
Förbrukningsmaterial	9 604	10 309
	<b>141 618</b>	<b>143 093</b>
<b>Not 3 Reparationer</b>		
Gemensamma utrymmen	101 225	0
Lås	4 038	4 132
Tvättstuga	0	2 275
Installationer	0	3 575
VVS	6 270	29 597
Värmeanläggning	0	7 988
Ventilation	8 883	10 155
Elinstallation	12 210	29 732
Hiss	61 544	11 390
Gård	0	750
Vattenskada	213 471	41 396
	<b>407 641</b>	<b>140 990</b>

<b>Not 4 Underhåll</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Installationer	39 408	0
Elinstallation	17 544	0
Tak	0	478 750
Gård	112 820	37 500
	<b>169 772</b>	<b>516 250</b>

<b>Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Elkostnad	93 263	103 273
Värmekostnad	667 519	591 528
Vattenkostnad	86 492	105 916
Sophämtning	36 363	36 363
Grovsopor	18 348	20 501
Snöröjning	38 650	11 693
	<b>940 635</b>	<b>869 274</b>

<b>Not 6 Övriga driftskostnader</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Fastighetsförsäkring	57 980	55 272
Kabel-TV-avgift	57 737	77 680
	<b>115 717</b>	<b>132 952</b>

**Not 7 Fastighetsskatt**

Takregel 1 277 kronor per lägenhet      Antal lgh    62      **79 174**

**Taxeringsvärde**

	byggnad	mark	<b>2010</b>
Bostäder	40 000 000	26 000 000	66 000 000
Lokaler	0	0	0
<b>Totalt</b>	<b>40 000 000</b>	<b>26 000 000</b>	<b>66 000 000</b>

<b>Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Revisionsarvode extern	20 000	0
Medlems-/styrelsemöten	10 032	6 483
Förvaltningsarvode	71 030	64 800
Administration	10 697	8 975
Korttidsinventarier	0	2 174
Konsultarvoden	17 681	7 925
Föreningsavgifter	9 457	0
	<b>138 897</b>	<b>90 356</b>

<b>Not 9 Personalkostnader</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Styrelsearvode	71 500	71 500
Revisionsarvode internt	0	6 000
Arbetsgivaravgifter	21 617	19 947
	<b>93 117</b>	<b>97 447</b>

<b>Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Ränteintäkter	596	2 135
Ränteintäkter fr kortfr placeringar	0	3 525
Dröjsmålsränta avgift, hyror	450	292
Skatteränta - ej skattepliktig	56	231
	<b>1 102</b>	<b>6 183</b>

<b>Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Skatteränta - ej skattepliktig	10	0
	<b>10</b>	<b>0</b>

**Not 12 Byggnader och mark**

<u>Byggnader</u>	2010	2009
Bokfört värde vid årets början	4 853 938	4 853 938
Bokfört värde vid årets slut	<b>4 853 938</b>	<b>4 853 938</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 305 772	-2 257 233
Årets avskrivning enligt plan	-48 539	-48 539
Vid årets slut	<b>-2 354 311</b>	<b>-2 305 772</b>
Planenligt restvärde vid årets slut	<b>2 499 627</b>	<b>2 548 166</b>
<u>Mark</u>	2010	2009
Bokfört värde vid årets början	4 480 558	4 480 558
Bokfört värde vid årets slut	<b>4 480 558</b>	<b>4 480 558</b>
Ingen avskrivning görs på mark		
<b>S:a Byggnader och mark</b>	<b>6 980 185</b>	<b>7 028 724</b>

**Not 13 Maskiner och inventarier**

<u>Inventarier och verktyg</u>	2010	2009
Bokfört värde vid årets början	8 125	8 125
Bokfört värde vid årets slut	<b>8 125</b>	<b>8 125</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-8 125	-8 125
Vid årets slut	<b>-8 125</b>	<b>-8 125</b>
Planenligt restvärde vid årets slut	<b>0</b>	<b>0</b>
<u>Inventarier 10 år</u>	2010	2009
Bokfört värde vid årets början	38 188	38 188
Bokfört värde vid årets slut	<b>38 188</b>	<b>38 188</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-26 730	-22 911
Årets avskrivning enligt plan	-3 819	-3 819
Vid årets slut	<b>-30 549</b>	<b>-26 730</b>
Planenligt restvärde vid årets slut	<b>7 639</b>	<b>11 458</b>
<u>Tvättstuga 20 år</u>	2010	2009
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Bokfört värde vid årets början	730 038	0
Nyanskaffningar	0	730 038
Bokfört värde vid årets slut	<b>730 038</b>	<b>730 038</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-36 502	0
Årets avskrivning enligt plan	-36 502	-36 502
Vid årets slut	<b>-73 004</b>	<b>-36 502</b>
Planenligt restvärde vid årets slut	<b>657 034</b>	<b>693 536</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2010-12-31	2009-12-31
Avräkningskonto skatt	8 647	2 160
Skattefordran	96 771	95 592
	<b>105 418</b>	<b>97 752</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetalda kostnader	45 981	59 892
	<b>45 981</b>	<b>59 892</b>

Not 16 Kassa och bank	2010-12-31	2009-12-31
Handkassa	4 507	4 700
Swedbank 974 396 050-3	804 557	778 380
Swedbank Plac 913 025 202-7	3 954	203 874
	<b>813 019</b>	<b>986 954</b>

**Not 17 Eget kapital**

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavg	Fond för yttre underhåll
<u>Bundet eget kapital</u>			
Vid årets början	730 583	4 680 950	189 720
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>275 892</b>
<u>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</u>	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	Dispositions-fond
Vid årets början	1 375 121	128 694	577 700
Förändringa av fond för yttre underhåll	-86 172		0
Disposition enligt föreningsstämmobeslut	128 694	-128 694	
Årets resultat		117 580	
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 417 643</b>	<b>117 580</b>	<b>577 700</b>

**Not 18 Kortfristiga skulder**

	2010-12-31	2009-12-31
<b>Leverantörsskulder</b>		
Leverantörsskulder	101 527	570 187
	<b>101 527</b>	<b>570 187</b>
<b>Skatteskulder</b>		
Kvarstående skatt	0	8 358
	<b>0</b>	<b>8 358</b>
<b>Förutbetalda avgifter och hyror</b>		
Avräkning årsavgifts- och hyresinbetalningar	347 473	368 289
	<b>347 473</b>	<b>368 289</b>
<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna arvoden	53 000	47 000
Upplupna sociala avgifter	16 653	14 767
Övriga interimsskulder	290 275	186 947
	<b>359 928</b>	<b>248 714</b>

Solna den

12 april 2011



Ulla Ek



Pär Hall



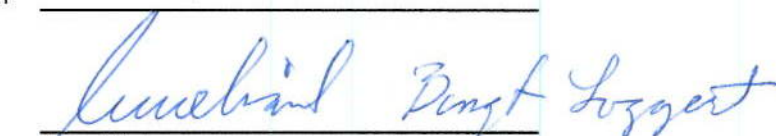
Daniel Moschewitz



Ralf Perlman

Vår revisionsberättelse har avgivits den

14 april 2011

  
Rune Hård