

Brf Snickaren 2
Ankdammsgatan 4
17143 Solna

Årsredovisning

för

Brf Snickaren 2

715200-1447

Räkenskapsåret

2011

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar	7
Noter	8

Styrelsen för Brf Snickaren 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Förvaltningsberättelse

I samband med den ordinarie stämman i april 2011 ombildades styrelsen delvis och har sedan dess bestått av:

Ulla Ek	ordförande
Daniel Moschewitz	vice ordförande, tillika kassör
Anders Askelöf	sekreterare
Pär Hall	ledamot
Ralf Perlman	ledamot
Staffan bergström	suppleant
Ann-Marie Juhlin	suppleant

Per Gustafsson KPMG, extern revisor. Revisorer Rune Hård, suppleant Bengt Loggert.

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.

Lägenheter

Sex lägenheter har sålts under året. Kvadratmeterpriset vid försäljning har varierat från 28.600 kronor till 36.900 kronor med ett medeltal på 33.400 kronor.

Fastighet och trädgård

I enlighet med tidigare planer har fjärrvärmeanläggningen bytts ut. Kostnad ca.185.000.

Två mindre vattenläckage drabbade i början av året en lägenhet på plan 10 samt en på plan 1. Detta hade inget med stammarna att göra och kostnaderna var ringa.

Under lång tid har vi haft problem med överfulla sopkärl, detta kulminerade i mars. Det beslutades att ersätta sophuset med en MOLOK, som hårbärgerar betydligt mer än våra sopkärl. Kostnad ca. 75.00

Den första gemensamma städdagen hölls i april.

I maj noterades, för andra året i följd, stora fuktskador i källarutrymmen längs ena husgaveln. Efter inspektion uppmärksammades också stora sprickor i fasaden upp till ca 3 meters höjd. Efter grävning konstaterades att huset saknar markdränering och att fukt tränger in både under och ovan marknivå. Dränering lades ner, avrinningsbrunnar skapades, fasaden knackades ner och renoverades. Kostnad ca 1 miljon.

Balkongerna har varit föremål för diskussion under en tid. Den senaste besiktningen gav vid handen att läget är under kontroll och översyn av balkongerna har fått vänta då andra åtgärder varit akuta.

En upprustning av brandskyddet har påbörjats. Rökluckorna är besiktade och justerade. Vajern till rökluckorna är utbytt. En enkät till medlemmarna angående om det fanns brandvarnare i lägenheten visade att bara en medlem sade sig sakna fungerande brandvarnare.

Nödbelysning i trapphus på varje våning har installerats, armaturen i källaren har bytts.

Stamspolning genomfördes vecka 34. I samband med detta inträffade en vattenläcka (stam) på plan 1 som också påverkade lägenhet på bottenplanet.

Inflytande vatten i torkrum 2 har varit problem en tid och förvärrats. En besiktning visade att

brunnarna utomhus var igenproppade av cement och golvläggningssmassa. Detta har av "årsringarna" att döma uppkommit vid flera tillfällen. Grävning, isoleringsarbete, nya rör och nya brunnar kostade ca. 100.000.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Som framgår av bifogade handlingar slutar året med ett resultat om 419 202 kr.

Föreningen tog i december 2011 upp ett rörligt lån om 1 miljon för att klara de tillfälliga höga utgifterna efter fasad- och markarbete, ränta 3.543% i december 2011.

De taxebundna kostnaderna har minskat något sedan föregående år, detta på grund av att värmekostnad och kostnad för snöröjning blivit väsentligt lägre.

Återkommande problem

Störande buller och reparationsarbeten på udda tider har varit föremål för klagomål från medlemmar också under det gångna året. Styrelsen har påtalat allt detta och all annan aktuell information i löpande medlemsinformation.

Följande planeras för 2012

Fortsatt upprustning av utemiljön, det gäller bland annat växtlighet och belysning.

Byte av huvudkabeln för el till fastigheten måste göras omgående.

Besiktning och renovering av balkongfästena hålls under uppsikt.

Renovering av fönster är ett starkt önskemål från många medlemmar och har diskuterats på ett par stämmor och finns med i underhållsplanen. En redogörelse för framtagna offerter och konsekvenser för medlemmarna kommer att ges på stämman.

Övrigt

Ewa Saric anmälde att hon önskar frånträda sin uppgift vid årsskiftet. En förfrågan gick ut till alla boende om att ta över uppdraget. Intresset var ringa, Rolf Ek tillfrågades och har accepterat uppdraget

Styrelsens 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 fortsatt från den underhållsplan som redovisades vid stämman 2010.

En omfattande stamrenovering står för dörren. Detta medför ökade avgifter för medlemmarna. Vid stämman kommer styrelsen att presentera olika alternativ till lösningar och inbjuda medlemmarna till en diskussion.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 026 751
årets vinst	419 202
	2 445 953
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 445 953
	2 445 953

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Rörelsens intäkter	1	2 299 159	2 291 919
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel	2	-176 359	-141 618
Reparationer	3	-132 923	-407 641
Underhåll	4	-173 497	-169 772
Taxebudna kostnader och uppvärmning	5	-841 255	-940 635
Övriga driftskostnader	6	-112 835	-115 717
Fastighetsskatt	7	-80 724	-79 174
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-186 805	-138 897
Styrelsekostnader	9	-16 990	-93 117
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-165 525	-88 860
		-1 886 913	-2 175 431
Rörelseresultat		412 246	116 488
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	10 386	1 102
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-3 430	-10
		6 956	1 092
Resultat efter finansiella poster		419 202	117 580
Resultat före skatt		419 202	117 580
Årets resultat		419 202	117 580

Balansräkning

Not 2011-12-31 2010-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	13	6 931 646	6 980 185
Markanläggning	14	1 163 718	0
Inventarier, verktyg och installationer	15	624 352	664 673
Värmeanläggning	16	215 833	0
		8 935 549	7 644 858

Summa anläggningstillgångar 8 935 549 7 644 858

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	17	112 366	105 418
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	52 046	45 981
		164 412	151 399

Kassa och bank 19 1 178 053 813 019
Summa omsättningstillgångar 1 342 465 964 418

SUMMA TILLGÅNGAR 10 278 014 8 609 276

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		730 583	730 583
Upplåtelseavgifter		4 680 950	4 680 950
Föreningens reparationsfond		362 064	275 892
		5 773 597	5 687 425
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		1 449 051	1 417 643
Årets resultat		419 202	117 580
Dispositionsfond		577 700	577 700
		2 445 953	2 112 923
Summa eget kapital		8 219 550	7 800 348
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	1 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	22	254 830	101 527
Förutbetalda avgifter och hyror	23	523 114	347 473
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	280 520	359 928
Summa kortfristiga skulder		1 058 464	808 928
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 278 014	8 609 276
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		6 354 000	6 354 000
		6 354 000	6 354 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

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

Avsättningar 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: 1% per år.

Inventarier: 10% per år.

Tvättstuga: 20 år.

Markanläggning: 5 % per år.

Värmeanläggning: 15 år.

Noter

Not 1 Rörelseintäkter

	2011	2010
Rörelseintäkter		
Årsavgifter	2 154 302	2 154 301
Hyror garage	42 000	42 000
Hyresbortfall p-plats	-750	-3 000
Hyror parkeringsplatser	39 000	45 000
Intäkter överlåtelse/pant	5 768	8 510
Debiterad indrivning	150	50
Öresutjämning	-10	-13
Försäkringsersättningar	58 699	44 829
Övriga intäkter	0	240
	2 299 159	2 291 917

Not 2 Fastighetsskötsel

	2011	2010
Fastighetsskötsel, entreprenad	45 000	45 000
Fastighetsskötsel enligt beställning	8 698	7 813
Städning, entreprenad	61 316	62 625
Fastighetsskötsel gård enligt beställning	11 859	0
Serviceavtal	0	6 316
Hisserviceavtal	3 725	7 374
Förbrukningsmateriel	2 826	9 604
Hissbesiktning	5 435	2 886
Fastighetssköts gård entreprenad	37 500	0
	176 359	141 618

Not 3 Reparationer

	2011	2010
Lås	6 123	4 038
Tvättstuga	12 232	0
VVS	51 082	6 270
Ventilation	12 198	8 883
Elinstallationer	8 463	12 210
Gemensamma utrymmen	0	101 225
Hiss	8 618	61 544
Vattenskada	34 207	213 471
	132 923	407 641

Not 4 Underhåll

	2011	2010
Gemensamma utrymmen	15 942	0
Fasad	98 425	0
Gård	0	112 820
Elinstallation	59 130	17 544
Installationer	0	39 408
	173 497	169 772

Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2011	2010
Elkostnad	89 769	93 263
Värmekostnader	593 074	667 519
Vattenkostnader	87 663	86 492
Sophämtning	36 083	36 363
Grovsopor	23 291	18 348
Snöröjning	11 375	38 650
	841 255	940 635

Not 6 Övriga driftskostnader

	2011	2010
Fastighetsförsäkring	61 995	57 980
Kabel-TV	46 440	57 737
Självrisk	4 400	0
	112 835	115 717

Not 7 Fastighetsskatt

	2011	2010
Fastighetsskatt	80 724	79 174
	80 724	79 174

Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2011	2010
Revisionsarvode - extern	24 000	20 000
Medlems-/styrelsemöten	5 561	10 032
Arvode förv avtal	137 885	71 030
Administration	8 964	10 697
Korttidsinventarier	399	0
Föreningsavgifter	4 971	9 457
Konsultarvoden	5 025	17 681
	186 805	138 897

Not 9 Styrelsekostnader

	2011	2010
Styrelsearvode	15 500	71 500
Arbetsgivaravgifter	1 490	21 617
	16 990	93 117

Not 10 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2011	2010
Avskrivning byggnader	48 539	48 539
Avskrivning inventarier	40 321	40 321
Avskrivning markanläggning	61 248	0
Avskrivning värmeanläggning	15 417	0
	165 525	88 860

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011	2010
Ränteintäkter	9 003	596
Ränteint fr kortfr placer	0	0
Dröjsmålsränta avgift,hy	355	450
Skatteränta - ej skattepl	1 028	56
	10 386	1 102

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Låneräntor - långfristiga	3 355	0
Kostnadsräntor skattekonto	75	10
	3 430	10

Not 13 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 334 496	9 334 496
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 334 496	9 334 496
Ingående avskrivningar	-2 354 311	-2 305 772
Årets avskrivningar	-48 539	-48 539
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 402 850	-2 354 311
Utgående redovisat värde	6 931 646	6 980 185
Taxeringsvärden byggnader	40 000 000	40 000 000
Taxeringsvärden mark	26 000 000	26 000 000
	66 000 000	66 000 000
Bokfört värde byggnader	2 451 088	2 499 627
Bokfört värde mark	4 480 558	4 480 558
	6 931 646	6 980 185

Not 14 Markanläggning

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets anskaffningar	1 224 966	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 224 966	0
Årets avskrivningar	-61 248	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-61 248	0
Utgående redovisat värde	1 163 718	0

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	776 351	776 351
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	776 351	776 351
Ingående avskrivningar	-111 678	-71 357
Årets avskrivningar	-40 321	-40 321
Utgående ackumulerade avskrivningar	-151 999	-111 678
Utgående redovisat värde	624 352	664 673

Not 16 Värmeanläggning

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets anskaffningar	231 250	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	231 250	0
Årets avskrivningar	-15 417	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 417	0
Utgående redovisat värde	215 833	0

Not 17 Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Avräkning skatter och avg	17 145	8 647
Övriga kortfristiga fordringar	0	0
Skattefordringar	95 221	96 771
	112 366	105 418

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda kostnader	52 046	45 981
	52 046	45 981

Not 19 Kassa och bank

	2011-12-31	2010-12-31
Handkassa	4 778	4 507
Swedbank 974 396 050-3	1 169 247	804 557
Swedbank Plac 913 025 202-7	4 028	3 955
	1 178 053	813 019

Not 20 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Disposi-tionsfond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	730 583	4 680 950	577 700	275 892	1 417 643	117 580
Förändring reparationsfond:				86 172	-86 172	
Disposition enligt föreningsstämmo protokoll:					117 580	-117 580
Årets resultat						419 202
Belopp vid årets utgång	730 583	4 680 950	577 700	362 064	1 449 051	419 202

Not 21 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2011-12-31	Lånebelopp 2010-12-31
Swedbank 2850559119	3,543	2012-02-20	1 000 000	0
			1 000 000	0

Not 22 Leverantörsskulder

	2011-12-31	2010-12-31
Leverantörsskulder	254 830	101 527
	254 830	101 527

Not 23 Förutbetalda avgifter och hyror

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	523 114	347 473
	523 114	347 473

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Övriga upplupna kostnader	277 144	290 275
Upplupna arvoden	0	53 000
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	0	16 653
Upplupna räntekostnader	3 355	0
Restbelopp avgifter och hyror	21	0
	280 520	359 928

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.


Solna
Stockholm den 16 april 2012


Anders Askelöf


Ulla Ek

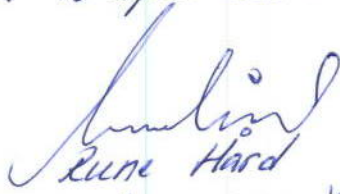

Pär August Hall


Daniel Moschevitz


Ralf David Perlman

Vår
Min revisionsberättelse har lämnats den 16 april 2012


Per Gustafsson
Auktoriserad revisor


Rune Hård
se även rev. berättelsen