

Brf Snickaren 2
Ankdammsgatan 4
17143 Solna

Årsredovisning

för

Brf Snickaren 2

715200-1447

Räkenskapsåret

2012

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar	7
Noter	8

Styrelsen för Brf Snickaren 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

I samband med den ordinarie stämman i april 2012 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
Birgitta Meding	suppleant
John Gibeck	suppleant

Per Gustafsson KPMG, extern revisor. Revisorer Rune Hård, suppleant Mattias Abrahamsson.

Styrelsen har under kalenderåret haft 12 protokollförda möten samt ett protokollfört per capsulam beslut.

Förvaltningsberättelsen har disponerats som en kortfattad redogörelse för de händelser och åtgärder som Styrelsen huvudsakligen arbetat med under året.

Lägenheter

Sju lägenheter har sålts under året. Kvadratmeterpriset vid försäljning har varierat från 28.450 kronor till 33.330 kronor med ett medeltal på 31.600 kronor.

Fastighet och trädgård

- * Tre större elarbeten har utförts under året. Huvudkabeln som förser fastigheten med ström har bytts ut, belysningen på vinden har ersatts med led-belysning som reagerar på rörelse. Dessutom har utomhusbelysningen förstärkts med ytterligare tre belysningsstolpar och fem nya ljushus.
- * Ny nödtelefonen i hiss. Vår nödtelefon klarade inte den återkommande besiktningen och är nu utbytt.
- * Garageportarna har renoverats. Trasiga skivor (på insidan) och skeva beslag har bytts ut. Vissa målningsarbeten är gjorda. Plåten som sitter ovanför portarna har ersatts med en bredare plåt för att förhindra vatten att tränga ner i själva portarna.
- * Cykelgaraget har målats om.
- * Ett tämligen omfattande arbete i trädgården har utförts. Den gamla rampen från parkeringsplatsen till parken har ersatts med en trapp, buskarna ut mot parken har rensats bort och delvis ersatts med häckplantering. En del nya buskar och rosor har planterats i redan befintliga planteringar.
- * Vår gemensamma städdag hölls lördag 6 oktober och lockade 23 medlemmar.
- * En besiktning av tidigare utförda fasad/ och grund arbeten har genomförts, slutbesiktning sker under 2013.

- * En upprustning av brandskyddet påbörjades förra året. Rökluckorna besiktades och justerades. Vajern till rökluckorna är utbytt. Påminnelse om vikten att alla lägenheter har fungerande brandvarnare har skickats ut igen. Brandsläckare är nu monterade på varje våningsplan samt i källare och på vind.

Ekonomi

- * Föreningens ekonomi är god. Som framgår av bifogade handlingar slutar året med ett resultat på -128 522 kr.
- * Föreningen tog i december 2011 upp ett rörligt lån om 1 miljon för att klara de tillfälliga höga utgifterna efter fasad- och markarbete. Detta lån har behållits under 2012 och omförhandlats för 2013 men nu till en räntekostnad av 2.57%.
- * Posten fastighetsskötsel har ökat och detta beror på de ovan beskrivna utomhusarbetena. Posten för reparationer har likaledes ökat och detta förklaras huvudsakligen av de beskrivna elarbetena.
- * Både styrelse- och revisionsarvodena visar högre belopp för 2012 än för året innan. Detta förklaras huvudsakligen av att vissa utbetalningar inte gjorts vid rätt tidpunkt.
- * De taxebundna kostnaderna ligger i stort sett i nivå med föregående år.

Återkommande problem

Styrelsen har under året fått mycket få klagomål från medlemmarna avseende störningsmoment från grannar. Ett fortsatt bekymmer har dock varit att någon kastar föremål från fönster eller balkong ner på den uteplats som ligger i bottenplanet ut mot parken.

Följande planeras för 2013

Balkongerna har varit föremål för diskussion under en tid. Den senaste besiktningen gav vid handen att läget var under kontroll och översyn av balkongerna har fått vänta men det är en fråga som måste upp på agendan under innevarande år.

Renovering av fönster. En enkät till alla medlemmar visade att ca 15% av fastighetens fönster/balkongdörrar bedöms vara i dåligt skick. Under mars månad skall besiktning av fönsterstatus genomföras av en besiktningsman. Därefter tas beslut om vilken typ och grad av renovering som skall genomföras.

Renovering av bastuutrymmet. Golvbeläggningsen måste bytas ut på grund av sprickbildning. I samband med detta utförs en uppsnygning av bastuutrymmet.

Styrelsen arbetar metodiskt med att ta fram underlag för den kommande stamrenoveringen och detta kommer att fortsätta.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 782 081
årets förlust	-128 522
	1 653 559
disponeras så att	
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	86 172
i ny räkning överföres	1 567 387
	1 653 559

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

Resultaträkning

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Rörelsens intäkter	1	2 240 934	2 299 159
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel	2	-356 874	-176 359
Reparationer	3	-146 720	-132 923
Underhåll	4	-272 717	-173 497
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-927 842	-841 255
Övriga driftskostnader	6	-139 311	-112 835
Fastighetsskatt	7	-84 630	-80 724
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-158 889	-186 805
Styrelsekostnader	9	-87 108	-16 990
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-167 401	-165 525
Rörelseresultat		-100 558	412 246
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	7 005	10 386
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-34 969	-3 430
		-27 964	6 956
Resultat efter finansiella poster		-128 522	419 202
Resultat före skatt		-128 522	419 202
Årets resultat		-128 522	419 202

Balansräkning

Not 2012-12-31 2011-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	13	6 883 107	6 931 646
Markanläggning	14	1 138 094	1 163 718
Inventarier, verktyg och installationer	15	584 030	624 352
Värmeanläggning	16	200 417	215 833
		8 805 648	8 935 549

Summa anläggningstillgångar

8 805 648 8 935 549

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	17	98 428	112 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	58 846	52 046
		157 274	164 412

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

19 951 493 1 178 053
1 108 767 1 342 465

SUMMA TILLGÅNGAR

9 914 415 10 278 014

Balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
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		448 236	362 064
		5 859 769	5 773 597
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		1 782 081	1 449 051
Årets resultat		-128 522	419 202
Dispositionsfond	20	577 700	577 700
Summa eget kapital		8 091 028	8 219 550
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	1 000 000	1 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	22	209 891	254 830
Förutbetalda avgifter och hyror	23	436 034	523 135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	177 462	280 499
Summa kortfristiga skulder		823 388	1 058 464
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 914 415	10 278 014
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: på 20 år.

Markanläggning: 5 % per år.

Värmeanläggning: på 15 år.

Noter

Not 1 Rörelseintäkter

	2012	2011
Årsavgifter	2 154 302	2 154 302
Hyror garage	42 000	42 000
Hysesbortfall p-plats	-1 500	-750
Hyror parkeringsplatser	39 000	39 000
Intäkter överlåtelse/pant	6 980	5 768
Debiterad indrivning	160	150
Öresutjämning	-9	-10
Försäkringsersättningar	0	58 699
	2 240 933	2 299 159

Not 2 Fastighetsskötsel

	2012	2011
Fastighetsskötsel, entreprenad	56 250	45 000
Fastighetsskötsel enligt beställning	60 981	8 698
Fastighetssköts gård entr	37 500	37 500
Fastighetssk gård enl bes	130 787	11 859
Städning, entreprenad	58 748	61 316
Besiktningskostnader	2 563	0
Hissbesiktning	5 513	5 435
Hisserviceavtal	3 869	3 725
Förbrukningsmateriel	663	2 826
	356 874	176 359

Not 3 Reparationer

	2012	2011
Lås	2 034	6 123
Tvättstuga	6 335	12 232
Soprum	2 116	0
Trapphus	3 248	0
Installationer	1 000	0
VVS	0	51 082
Ventilation	0	12 198
Elinstallationer	56 012	8 463
Hiss	62 997	8 618
Utemiljö	12 978	0
Vattenskada	0	34 207
	146 720	132 923

Not 4 Underhåll

	2012	2011
Gemensamma utrymmen	0	15 942
Tvättstuga	8 401	0
Elinstallation	215 001	59 130
Fasad	2 000	98 425
Fönster	4 386	0
Garage	42 929	0
	272 717	173 497

Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2012	2011
Elkostnad	87 835	89 769
Värmekostnader	670 582	593 074
Vattenkostnader	83 714	87 663
Sophämtning	42 266	36 083
Grovsopor	24 729	23 291
Snöröjning	16 338	11 375
Övrigt	2 377	0
	927 841	841 255

Not 6 Övriga driftskostnader

	2012	2011
Fastighetsförsäkring	70 042	61 995
Kabel-TV-avgift	47 760	46 440
Självrisk	21 509	4 400
	139 311	112 835

Not 7 Fastighetsskatt

	2012	2011
Fastighetsskatt tax-13	84 630	80 724
	84 630	80 724

Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2012	2011
Kontorsmaterial	8 165	0
Revisionsarvoden-extern	32 500	24 000
Medlems-/styrelsemöten	7 446	5 561
Föreningsstämma	300	0
Förvaltningsarvode	56 321	137 885
Administration	15 118	8 964
Korttidsinventarier	20 051	399
Övr förvaltningskostn	1 400	0
Konsultarvoden	8 506	5 025
Bankavgift	2 720	0
Föreningsavgifter	4 971	4 971
Ej avdragsgilla kostn	1 391	0
	158 889	186 805

Not 9 Styrelsekostnader

	2012	2011
Styrelsearvode	67 000	15 500
Arbetsgivaravgifter	20 108	1 490
	87 108	16 990

Not 10 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2012	2011
Avskrivning byggnader	48 539	48 539
Avskrivning inventarier	3 820	3 819
Avskrivning tvättstuga	36 502	36 502
Avskrivning markanläggning	63 123	61 248
Avskrivning värmeanl	15 417	15 417
	167 401	165 525

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Ränteintäkter	5 493	9 003
Dröjsmålsränta avgift och hyror	896	355
Intäktsränta skattekontot	616	1 028
	7 005	10 386

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader	606	0
Låneräntor - långfristiga	34 354	3 355
Räntekostn kortfr skulder	7	0
Kostnadsräntor skattekonto	2	75
	34 969	3 430

Not 13 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 334 496	9 334 496
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 334 496	9 334 496
Ingående avskrivningar	-2 402 850	-2 354 311
Årets avskrivningar	-48 539	-48 539
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 451 389	-2 402 850
Utgående redovisat värde	6 883 107	6 931 646
Taxeringsvärden byggnader	40 000 000	40 000 000
Taxeringsvärden mark	26 000 000	26 000 000
	66 000 000	66 000 000

Not 14 Markanläggning

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 224 966	0
Inköp	37 500	1 224 966
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 262 466	1 224 966
Ingående avskrivningar	-61 248	0
Årets avskrivningar	-63 124	-61 248
Utgående ackumulerade avskrivningar	-124 372	-61 248
Utgående redovisat värde	1 138 094	1 163 718

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	776 351	776 351
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	776 351	776 351
Ingående avskrivningar	-151 999	-111 678
Årets avskrivningar	-40 322	-40 321
Utgående ackumulerade avskrivningar	-192 321	-151 999
Utgående redovisat värde	584 030	624 352

Not 16 Värmeanläggning

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	231 250	0
Inköp	0	231 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	231 250	231 250
Ingående avskrivningar	-15 417	0
Årets avskrivningar	-15 416	-15 417
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 833	-15 417
Utgående redovisat värde	200 417	215 833

Not 17 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Avräkning skatter och avg	973	17 145
Övriga kortfristiga fordringar	6 140	0
Skattefordringar	91 315	95 221
	98 428	112 366

Not 18 Förutbetalda kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda kostnader	58 846	52 046
	58 846	52 046

Not 19 Kassa och bank

	2012-12-31	2011-12-31
Handkassa	5 187	4 778
Swedbank 974 396 050-3	942 211	1 169 247
Swedbank Plac 913025202-7	4 095	4 027
	951 493	1 178 052

Not 20 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Dispositions fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	730 583	4 680 950	577 700	362 064	1 449 051	419 202
Disposition enligt stämmoprotokoll:				86 172	419 202	-419 202
Avsättning till yttre fond					-86 172	
Årets resultat						-128 522
Belopp vid årets utgång	730 583	4 680 950	577 700	448 236	1 782 081	-128 522

Not 21 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2012-12-31	Lånebelopp 2011-12-31
Swedbank 2850559119	2,644	2013-02-20	1 000 000	1 000 000
			1 000 000	1 000 000

Not 22 Leverantörsskulder

	2012-12-31	2011-12-31
Leverantörsskulder	209 891	254 830
	209 891	254 830

Not 23 Förutbetalda avgifter och hyror

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	436 013	523 114
Restbelopp avgifter och hyror	21	21
	436 034	523 135

Not 24 Upplupna kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Övriga upplupna kostnader	142 492	277 144
Upplupna räntekostnader	2 470	3 355
Ber. revisionsarvode	32 500	0
	177 462	280 499



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

Solna den 2013 04 13


Anders Askelöf


Ulla Ek



Pär Hall


Daniel Moschevitz


Ralf David Perlman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 april 2013


Per Gustafsson
Auktoriserad revisor


Rune Hård