

Förvaltningsberättelse för

Bostadsrättsföreningen Sommarro nr 2

1 januari – 31 december 2010

Allmänt om verksamheten

Verksamheten har i allt väsentligt följt gängse rutiner för fastighetsunderhåll. Sålunda har sedvanlig översyn av tak verkställt. Samtliga ytterportar har oljats på utsidan, vilket föreningen nödgas göra varje år för att garantin ska gälla. De lägenheter som är utrustade med öppna spisar har genomgått lagstadgad sotning och i samband med detta gjordes också en rensning av ventilationskanalerna.

I samband med det gångna årets långa vinter har kostnaderna för fjärrvärme, el och snöröjning ökat i förhållande till föregående år. Vidare har föreningen införskaffat nya torktumlare till tvättstugorna. Under året har föreningen avtackat tidigare fastighetskötare Tord Wennman som på egen begäran lämnat sin plats till förfogande efter lång och trogen tjänst. Från och med den 1 augusti tillträdde Daniel Alm tjänsten som fastighetskötare i Bostadsrättsföreningen Sommarro 2 på enehanda villkor som Tord Wennman tidigare haft. Daniel Alm driver tillika Sommarro Fastighetstjänst AB och förfogar i denna egenskap över en maskinpark som han jämväl upplåter till förmån för vår förening till en kostnad av 30 000 kronor per år. Under fjolåret byttes även samtliga trädgårdsarmaturer ut emot nya energisnålare insatser samt monterades en helt ny lyktstolpe i anslutning till Norbyvägen där busshållplatsen tidigare varit mörklagd.

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av bifogad resultat- och balansräkning. Årets resultat uppvisar ett underskott på 81 661 kr i bokslutet. Styrelsen föreslår att detta underskott balanseras i ny räkning.

Övrigt

Styrelsen vill understryka vikten av att planerad försäljning omgående anmäls till styrelsen i god tid innan försäljningsarbetet påbörjas. Styrelsen har skyldighet att granska och godkänna medlemskap och överlåtelse. Lägenhetsupplåtelse i andra hand får ej ske utan styrelsens medgivande. Blankett tillhandahålles av styrelsen.

Kostnaden för vatten och värme är föreningens största driftskostnad. Medlemmarna uppmanas därför att vädra på ett effektivt sätt samt se till att toaletter och vattenkranar samt köksavlopp inte läcker. Observera att frätande propplösare inte får användas vid stopp i avlopp. Fastighetskötare anvisar lämpligt medel. Föreningens medlemmar uppmanas att ej själva vidtaga åtgärder beträffande VVS-utrustningen. Allvarliga skador kan uppstå vid amatörmässigt handhavande av materielen.

BA 52

Asu JH KBT

Det är av största vikt att samtliga medlemmar ålägger sig noggrannhet när det gäller sortering av avfall. Se till att plast läggs i därtill angivna behållare, brännbart för sig, tidningar och komposterbart inklusive växtmaterial i respektive behållare samt elektronik i därtill utställd låda. Föreningen har vid flera tillfällen drabbats av anmärkningar på sopsorteringen från entreprenörerna.

Följande lägenhetsöverlåtelse har under året godkänts av styrelsen:

A2
A6
A12
A13
A25
A26
B2
C5
C13
D3
D13
D24

Lägenheter, lokaler och bilplatser

Föreningens fastighet Eriksberg 10:4 har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter: 15 st ettor, 51 st tvåor och 18 st trerumslägenheter. Lägenhetsyta från 29 till 79 m². Total lägenhetsyta i de 84 lägenheterna är 4.797 m². Vidare har föreningen en trerumslägenhet med hyresrätt samt 11 lokaler jämväl med hyresrätt, ett varmgarage, 10 kallgarage samt 40 parkeringsplatser med el-plint.

Några nyckeltal av intresse (kr per m ² lägenhetsyta)	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Driftskostnader	352	331	332	309	317	323	308	289	269
varav fjärrvärmekostnad	162	151	140	132	137	145	144	132	122
Underhåll	19	27	5	12	2	11	91	49	309
Fastighetsskatt	25	25	23	22	28	26	26	22	22
Föreningens reverslån	4294	4392	4484	4586	4169	1314	491	502	513
Genomsnittlig årsavgift	587	586	571	554	513	475	453	439	426
Antal sålda hela bostadsrätter	9	9	6	13	7	8	4	12	11
Genomsnittligt försäljningspris, kr/ m ²	24 409	17 473	16 029	19 390	16 355	15 867	16 374	14 283	11 584

[Handwritten signatures]

BRF Sommarro nr 2

ORDLISTA

För att bättre förstå årsredovisningen finns här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken i bokstavsordning;

Anläggningstillgångar är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på bl a föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

Balansräkningen visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital på bokslutsdagen. Notera att för vissa av tillgångarna är de angivna bokförda värdet ej lika med marknadsvärdet på tillgången, ex för fastigheten.

Budgeten är en kvalificerad beräkning av hur stora intäkterna och kostnaderna kommer att bli under nästa år. Budgeten används bl a för att bestämma avgifternas storlek.

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, tilläggsupplysningar och förändringar av eget kapital.

Korta skulder är de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder är skulder som föreningen betalar under flera år.

Resultaträkningen visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för året. Om intäkterna varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

Ställda panter avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

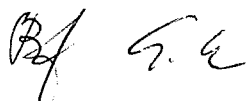

Underhållsfond fastighet är en fond som föreningen gör avsättningar till. Denna fond skall resultatmässigt täcka del av framtida större reparationer i föreningen.

Upplupna kostnader är kostnader som tillhör räkenskapsåret men som inte betalats innan räkenskapsårets slut.

Joh
S. K
S. K
S. K
ASM

BRF SOMMARRO NR 2
717600-3197

RESULTATRÄKNING		2010	2009
INTÄKTER	Not		
Årsavgifter och hyror	1	3 071 766	3 058 346
Övriga intäkter	2	39 850	27 500
Summa intäkter		3 111 616	3 085 846
KOSTNADER			
Underhållskostnader	3	-88 803	-131 766
Driftskostnader	4	-1 690 050	-1 585 953
Fastighetsskatt	5	-120 895	-117 611
Summa kostnader		-1 899 748	-1 835 330
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR		1 211 868	1 250 516
Avskrivningar	6	-607 539	-542 834
Finansiella intäkter	7	23 433	42 158
Finansiella kostnader	8	-709 423	-752 688
RESULTAT FÖRE RESERVATIONER		-81 661	-2 848
Avsättning underhållsfond		0	0
REDOVISAT RESULTAT		-81 661	-2 848


 JHj 

BRF SOMMARRO NR 2

		2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader	9	20 378 001	20 866 495
Markanläggning	10	527 313	555 066
Inventarier	11	95 898	41 874
Balanserade kostnader	12	<u>211 429</u>	<u>190 973</u>
Summa anläggningstillgångar		21 212 641	21 654 408
Omsättningstillgångar			
Fordringar		8 380	28 470
Skattefordringar		0	20 174
Bank		<u>963 998</u>	<u>608 524</u>
Summa omsättningstillgångar		972 378	657 168
S:A TILLGÅNGAR		22 185 019	22 311 576
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Eget kapital			
Tecknings- och grundavgift		100 170	100 170
Balanserat resultat		633 886	636 734
Årets resultat		<u>-81 661</u>	<u>-2 848</u>
Summa eget kapital		652 395	734 056
Avsättningar			
Underhållsfond fastighet		0	0
Långfristiga skulder			
Lån kreditinstitut	13	<u>20 600 348</u>	<u>20 844 348</u>
Summa långfristiga skulder		20 600 348	20 844 348
Kortfristiga skulder			
Lån Kreditinstitut	13	244 000	224 000
Skatteskulder		22 519	0
Leverantörsskulder		244 869	131 248
Upplupna kostnader		19 239	1 043
Ränteskuld		144 166	124 239
Förskottsbetalda avgifter/hyror		245 687	249 295
Övriga skulder		<u>11 796</u>	<u>3 347</u>
Summa kortfristiga skulder		932 276	733 172
S:A SKULDER OCH EGET KAPITAL		22 185 019	22 311 576
Ställda panter		22 000 000	22 000 000

BRF SOMMARRO NR 2

NOTFÖRKLARINGAR		100101-101231	090101-091231
Not 1	Årsavgifter och hyror		
	Avgifter bostäder	2 821 636	2 812 286
	Hyror lokaler	170 680	170 680
	Hyror bilplatser	<u>79 450</u>	<u>75 380</u>
		3 071 766	3 058 346
Not 2	Övriga intäkter		
	Överlåtelse o pantavgifter	17 100	12 000
	Hyra Kubotatraktor	22 750	14 000
	Övriga intäkter	<u>0</u>	<u>1 500</u>
		39 850	27 500
Not 3	Underhåll		
	Underhåll V o A	0	406
	Underhåll el	0	0
	Underhåll byggnader	<u>88 803</u>	<u>131 360</u>
		88 803	131 766
Not 4	Driftskostnader		
	Arbetskraftkostnad	197 144	179 355
	Reparationskostnader	0	26 322
	Trädgård och grönytor	23 506	22 326
	Övrig tomt	3 132	12 041
	Telefon, porto o kontor	8 064	13 694
	Förbrukningsinv o material	8 983	2 000
	Traktor	25 339	6 133
	Uppvaktning, gåvor	3 825	1 930
	Föreningsstämma, information	7 341	6 609
	Div övriga kostnader	11 558	1 640
	Vatten och avlopp	104 709	128 251
	Fjärrvärme	775 575	725 940
	El	124 118	94 230
	Avfallshantering	90 590	68 816
	Städning	108 591	110 186
	Övrig fastighetsskötsel	6 876	687
	Kabel-TV	74 420	73 440
	Extern revisor	14 456	14 456
	Försäkringspremier	41 823	37 897
	Ekonomisk förvaltning	<u>60 000</u>	<u>60 000</u>
		1 690 050	1 585 953
Not 5	Fastighetsskatt 2010		
	Kommunal fastighetsavgift	120 895	117 611

	100101-101231	090101-091231
Not 6	Avskrivningar	
	Inventarier (se även not 11)	38 635
	Markanläggningar	27 753
	Byggnader (se även not 9)	488 494
	Balanserade kostnader (se även not 12)	<u>52 657</u>
		607 539
		17 860
		0
		488 494
		<u>36 480</u>
		542 834
Not 7	Finansiella intäkter	
	Ränteintäkter	1 113
	Räntebidrag	<u>22 320</u>
		23 433
		3 098
		<u>39 060</u>
		42 158
Not 8	Finansiella kostnader	
	Ränta fastighetslån	706 762
	Bankkostnader	<u>2 661</u>
		709 423
		749 484
		<u>3 204</u>
		752 688
Not 9	Byggnader	
	Ingående anskaffningsvärde	24 424 713
	Nyanskaffningar	<u>0</u>
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	24 424 713
		24 424 713
	Ingående avskrivningar	-3 558 218
	Årets avskrivning	<u>-488 494</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 046 712
	Utgående planenligt restvärde	20 378 001
		-3 069 724
		<u>-488 494</u>
		-3 558 218
		20 866 495
	Avskrivning sker planenligt med 2 % på anskaffningsvärdet.	
	Taxeringsvärde	44 635 000
		34 829 000
Not 10	Markanläggning	
	Ingående anskaffningsvärde	555 066
	Nyanskaffningar	<u>0</u>
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	555 066
		555 066
	Ingående avskrivningar	0
	Årets avskrivning	<u>-27 753</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 753
	Utgående planenligt restvärde	527 313
		0
		<u>0</u>
		0
		555 066

Avskrivning sker med 5 % per år.

Boj S.E.
J.H. [Signature] mm

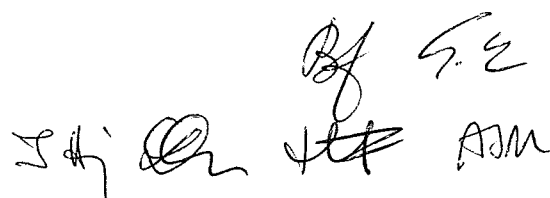
	100101-101231	090101-091231
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	100 511	530 847
Nyanskaffning	92 659	23 125
Omklassificering	0	-453 461
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	193 170	100 511
Ingående avskrivningar	-58 637	-266 785
Omklassificering	0	226 008
Årets avskrivning	-38 635	-17 860
Utgående ackumulerade avskrivningar	-97 272	-58 637
Utgående planenligt restvärde	95 898	41 874

Avskrivning sker planenligt med 20 % på anskaffningsvärdet.

Not 12 Balanserade kostnader		
Ingående anskaffningsvärde	453 461	0
Nyanskaffning	73 113	0
Omklassificering	0	453 461
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	526 574	453 461
Ingående avskrivningar	-262 488	0
Omklassificering	0	-226 008
Årets avskrivning	-52 657	-36 480
Utgående ackumulerade avskrivningar	-315 145	-262 488
Utgående planenligt restvärde	211 429	190 973

Avskrivning sker planenligt med 10 % på anskaffningsvärdet.

Not 13 Låneskulder 2010-12-31			
Långgivare	Ränta	Skuld	Ränta till
Swedbank Hypotek	2,87%	900 348	rörlig ränta
Swedbank Hypotek	3,58%	4 000 000	2011-09-12
Swedbank Hypotek	3,70%	4 000 000	2012-10-01
Swedbank Hypotek	3,20%	4 000 000	2014-06-25
Swedbank Hypotek	3,50%	4 000 000	2015-06-25
Swedbank Hypotek	4,45%	<u>4 000 000</u>	2016-12-20
		20 900 348	



 JH, [signature], [signature], ASM