

Förvaltningsberättelse för

Bostadsrättsföreningen Sommarro nr 2

1 januari – 31 december 2011

Allmänt om verksamheten

Under året har föreningens styrelse haft 10 protokollförda sammanträden. Dessutom har ett stadageenligt årsmöte hållits den 27 april 2011.

Vicevärd har varit Las Söderström. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Mats Halling. Fastighetsskötsel har under året ombesörjts av Daniel Alm, som varit anställd på samma villkor som föreningens tidigare fastighetsskötare, nämligen betingsavtal. 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. Trappstädning har fortsatt utförts av Städab AB.

Det löpande fastighetsunderhållet har under året följt gängse rutiner och således har sedvanlig taköversyn verkstälts samt samtliga ekportar inoljats på utsidan, vilket föreningen nödgas göra varje år, för att garantin ska gälla. I samråd med föreningens byggkonsult Kenneth Borg har besiktning av samtliga ytterfönster genomförts, varvid konstaterats, att enbart absidfönstren på Lindsbergsgatan 10, 12 och 14 krävt behandling, vilket genomförts.

Under året har vidare den äldsta, nära nog 20 år gamla tvättmaskin i tvättstuga nr 1, utbytt mot en ny dito med halverad energiförbrukning i jämförelse med den gamla maskinen.

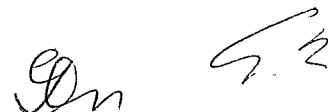
Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av bifogad resultat- och balansräkning. Årets resultat uppvisar ett överskott på 26 648 kr i bokslutet. Styrelsen föreslår att detta överskott 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. Fastighetsskötaren anvisar lämpligt medel. Föreningens medlemmar uppmanas att ej själva vidtaga åtgärder beträffande VVS-utrustningen. Allvarliga skador kan uppstå vid amatörmässigt handhavande av materielen.



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 lägenhetsöverlåtelser har under året godkänts av styrelsen:

A22
B22
C25
D5
D25
E11
E14

Lägenheter, lokaler och bilplatser

Föreningens fastighet Eriksberg 10:4 har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter: 15 st ettor, 51 st tvåor och 18 st tretrumslägenheter. Lägenhetsyta från 29 till 79 m². Total lägenhetsyta i de 84 lägenheterna är 4.797 m². Vidare har föreningen en tretrumslägenhet 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)	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Driftskostnader	357	352	331	332	309	317	323	308	289
varav fjärrvärmekostnad	141	162	151	140	132	137	145	144	132
Underhåll	17	19	27	5	12	2	11	91	49
Fastighetsskatt	26	25	25	23	22	28	26	26	22
Föreningens reverslån	4240	4294	4392	4484	4586	4169	1314	491	502
Genomsnittlig årsavgift	587	587	586	571	554	513	475	453	439
Antal sålda hela bostadsrätter	6	9	9	6	13	7	8	4	12
Genomsnittligt försäljningspris, kr/ m ²	22 936	24 409	17 473	16 029	19 390	16 355	15 867	16 374	14 283

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 pant 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.



BRF SOMMARRO NR 2
717600-3197

RESULTATRÄKNING		2011	2010
INTÄKTER	Not		
Årsavgifter och hyror	1	3 153 037	3 071 766
Övriga intäkter	2	37 600	39 850
Summa intäkter		3 190 637	3 111 616
KOSTNADER			
Underhållskostnader	3	-80 198	-88 803
Driftskostnader	4	-1 714 832	-1 690 050
Fastighetsskatt	5	-123 020	-120 895
Summa kostnader		-1 918 050	-1 899 748
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR		1 272 587	1 211 868
Avskrivningar	6	-364 258	-607 539
Finansiella intäkter	7	7 794	23 433
Finansiella kostnader	8	-764 475	-709 423
RESULTAT FÖRE RESERVATIONER		151 648	-81 661
Avsättning underhållsfond		-125 000	0
REDOVISAT RESULTAT		26 648	-81 661



BRF SOMMARRO NR 2

		2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader	9	20 133 754	20 378 001
Markanläggning	10	499 560	527 313
Inventarier	11	99 047	95 898
Balanserade kostnader	12	<u>158 772</u>	<u>211 429</u>
Summa anläggningstillgångar		20 891 133	21 212 641
Omsättningstillgångar			
Fordringar		27 250	8 380
Skattefordringar		0	0
Bank		<u>783 864</u>	<u>963 998</u>
Summa omsättningstillgångar		811 114	972 378
S:A TILLGÅNGAR		21 702 247	22 185 019
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Eget kapital			
Tecknings- och grundavgift		100 170	100 170
Balanserat resultat		552 224	633 886
Årets resultat		<u>26 648</u>	<u>-81 661</u>
Summa eget kapital		679 042	652 395
Avsättningar			
Underhållsfond fastighet		125 000	0
Långfristiga skulder			
Lån kreditinstitut	13	<u>20 096 848</u>	<u>20 600 348</u>
Summa långfristiga skulder		20 096 848	20 600 348
Kortfristiga skulder			
Lån Kreditinstitut	13	244 000	244 000
Skatteskulder		12 193	22 519
Leverantörsskulder		134 780	244 869
Upplupna kostnader		22 046	19 239
Ränteskuld		144 293	144 166
Förskottsbetalda avgifter/hyror		238 673	245 687
Övriga skulder		<u>5 372</u>	<u>11 796</u>
Summa kortfristiga skulder		801 357	932 276
S:A SKULDER OCH EGET KAPITAL		21 702 247	22 185 019
Ställda panter		22 000 000	22 000 000



BRF SOMMARRO NR 2

NOTFÖRKLARINGAR		110101-111231	100101-101231
Not 1	Årsavgifter och hyror		
	Avgifter bostäder	2 902 797	2 821 636
	Hyror lokaler	168 740	170 680
	Hyror bilplatser	<u>81 500</u>	<u>79 450</u>
		3 153 037	3 071 766
Not 2	Övriga intäkter		
	Överlåtelse o pantavgifter	11 100	17 100
	Hyra Kubotatraktor	26 500	22 750
	Övriga intäkter	<u>0</u>	<u>0</u>
		37 600	39 850
Not 3	Underhåll		
	Underhåll V o A	0	0
	Underhåll el	18 268	0
	Underhåll byggnader	<u>61 930</u>	<u>88 803</u>
		80 198	88 803
Not 4	Driftskostnader		
	Arbetskraftkostnad	222 889	197 144
	Reparationskostnader	61 440	0
	Trädgård och grönytor	7 546	23 506
	Övrig tomt	0	3 132
	Telefon, porto o kontor	11 731	8 064
	Förbrukningsinv o material	2 636	8 983
	Traktor	16 653	25 339
	Uppvaktning, gåvor	4 339	3 825
	Föreningsstämma, styrelse, information	12 051	7 341
	Div övriga kostnader	15 980	11 558
	Vatten och avlopp	112 294	104 709
	Fjärrvärme	674 139	775 575
	El	109 728	124 118
	Avfallshantering	79 967	90 590
	Städning	112 658	108 591
	Övrig fastighetsskötsel	72 576	6 876
	Kabel-TV	78 418	74 420
	Extern revisor	14 500	14 456
	Försäkringspremier	45 287	41 823
	Ekonomisk förvaltning	<u>60 000</u>	<u>60 000</u>
		1 714 832	1 690 050
Not 5	Fastighetsskatt		
	Kommunal fastighetsavgift	123 020	120 895

On *SE*

	110101-111231	100101-101231
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	193 170	100 511
Nyanskaffning	<u>42 750</u>	<u>92 659</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	235 920	193 170
Ingående avskrivningar	-97 272	-58 637
Årets avskrivning	<u>-39 601</u>	<u>-38 635</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-136 873	-97 272
Utgående planenligt restvärde	99 047	95 898

Avskrivning sker med 20 % på anskaffningsvärdet.

Not 12 Balanserade kostnader		
Ingående anskaffningsvärde	526 574	453 461
Nyanskaffning	<u>0</u>	<u>73 113</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	526 574	526 574
Ingående avskrivningar	-315 145	-262 488
Årets avskrivning	<u>-52 657</u>	<u>-52 657</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-367 802	-315 145
Utgående planenligt restvärde	158 772	211 429

Avskrivning sker med 10 % på anskaffningsvärdet.

Not 13 Låneskulder 2011-12-31			
Långivare	Ränta	Skuld	Ränta till
Swedbank Hypotek	3,50%	340 848	rörlig ränta
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%	4 000 000	2016-12-20
Swedbank Hypotek	3,67%	<u>4 000 000</u>	2017-09-25
		20 340 848	