

**Brf Sommarro nr 2
Uppsala**

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Sommaro nr 2 kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **tisdag den 23 april 2013 klockan 19.00.**

Plats: **Lindsbergssalen, Lindsbergsgatan 9**

Nedanstående ärenden förekomma:

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
2. Val av ordförande vid stämman
3. Val av justeringsmän
4. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
5. Föredragning av styrelsens årsredovisning
6. Föredragning av revisorernas berättelse
7. Fastställande av resultat- och balansräkning
8. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
9. Fråga om användandet av uppkommen vinst
10. Presentation av budget
11. Fråga om arvoden
12. Fastställande av föreningens nya stadgar
13. Justering av protokollet avseende punkt 12
14. Val av tre styrelseledamöter för en tid av två år.
15. Val av två styrelsesuppleanter för en tid av ett år.
16. Val av revisorer för en tid av ett år.
17. Val av revisorsuppleant för en tid av ett år.
18. Val av valberedning för en tid av ett år.
19. Motioner
20. Eventuellt på föredragningen beroende ärenden.
21. Avslutning

I samband med stämman bjuder föreningen på kaffe med bröd.

Anmälan om deltagande till föreningsstämman sker till Mikael Weiss på telefon 018-520744 alternativt 0733-261022 eller via e-post till mikael.weiss@bredband.net senast torsdag den 18 april 2013.

Välkomna!

/Styrelsen

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Sommarro nr 2

1 januari – 31 december 2012

Allmänt om verksamheten

Under året har föreningens styrelse haft 10 protokollförda sammanträden. Dessutom har ett stadgeenligt årsmöte hållits den 23 april 2012.

Vicevärd har varit Lars Söderström. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Mats Halling. Fastighetsskötsel har under året ombesörjts av Daniel Alm. Trappstädning har utförts av Städab AB.

Trädbesiktning av föreningens trädgårdspark har utförts genom jägmästare Michael Freemans försorg tillsammans med arborister.

Det löpande fastighetsunderhållet har under året följt gängse rutiner och således har sedvanlig taköversyn verkställts samt samtliga ekportar inoljats på utsidan.

Under året har vidare en ny trädgårdsbelysning monterats på garageplanen mellan Lindsbergsgatan 10 och 12 efter beslut på föregående årsmöte.

Målningsbesiktning har jämväl utförts under året av föreningens slutbesiktningsman efter stamreoveringen Jonas Andersson anställd på Projekt Idé AB.

Hösten 2012 påbörjade styrelsen en stadgerevision som kommer att slutföras under 2013.

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 3 240 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:

A2
A4
A25
A26
B25
C2
C11
C23
D13

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)	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Driftskostnader	365	357	352	331	332	309	317	323	308
varav fjärrvärmekostnad	165	141	162	151	140	132	137	145	144
Underhåll	20	17	19	27	5	12	2	11	91
Fastighetsskatt	27	26	25	25	23	22	28	26	26
Föreningens reverslån	4189	4240	4294	4392	4484	4586	4169	1314	491
Genomsnittlig årsavgift	587	587	587	586	571	554	513	475	453
				+3%	+3%	+0%	+0%	+5%	
Antal sålda hela bostadsrätter	9	6	9	9	6	13	7	8	4
Genomsnittligt försäljningspris, kr/ m ²	28 534	22 936	24 409	17 473	16 029	19 390	16 355	15 867	16 374

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.

Jan 94

BRF SOMMARRO NR 2
717600-3197

RESULTATRÄKNING		2012	2011
INTÄKTER	Not		
Årsavgifter och hyror	1	3 159 402	3 153 037
Övriga intäkter	2	23 050	37 600
Summa intäkter		3 182 452	3 190 637
KOSTNADER			
Underhållskostnader	3	-97 945	-80 198
Driftskostnader	4	-1 750 701	-1 714 832
Fastighetsskatt	5	-128 375	-123 020
Summa kostnader		-1 977 021	-1 918 050
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR		1 205 431	1 272 587
Avskrivningar	6	-356 363	-364 258
Finansiella intäkter	7	5 241	7 794
Finansiella kostnader	8	-746 069	-764 475
RESULTAT FÖRE RESERVATIONER		108 240	151 648
Avsättning underhållsfond		-105 000	-125 000
REDOVISAT RESULTAT		3 240	26 648

BRF SOMMARRO NR 2

		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader	9	19 889 507	20 133 754
Markanläggning	10	471 807	499 560
Inventarier	11	67 341	99 047
Balanserade kostnader	12	<u>106 115</u>	<u>158 772</u>
Summa anläggningstillgångar		20 534 770	20 891 133
Omsättningstillgångar			
Fordringar		14 880	27 250
Skattefordringar		0	0
Bank		<u>1 043 529</u>	<u>783 864</u>
Summa omsättningstillgångar		1 058 409	811 114
S:A TILLGÅNGAR		21 593 179	21 702 247
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Eget kapital			
Tecknings- och grundavgift		100 170	100 170
Balanserat resultat		578 872	552 224
Årets resultat		<u>3 240</u>	<u>26 648</u>
Summa eget kapital		682 282	679 042
Avsättningar			
Underhållsfond fastighet		230 000	125 000
Långfristiga skulder			
Lån kreditinstitut	13	<u>19 852 848</u>	<u>20 096 848</u>
Summa långfristiga skulder		19 852 848	20 096 848
Kortfristiga skulder			
Lån Kreditinstitut	13	244 000	244 000
Skatteskulder		5 431	12 193
Leverantörsskulder		200 247	134 780
Upplupna kostnader		30 197	22 046
Ränteskuld		137 236	144 293
Förskottsbetalda avgifter/hyror		204 137	238 673
Övriga skulder		<u>6 801</u>	<u>5 372</u>
Summa kortfristiga skulder		828 049	801 357
S:A SKULDER OCH EGET KAPITAL		21 593 179	21 702 247
Ställda panter		22 000 000	22 000 000

BRF SOMMARRO NR 2

NOTFÖRKLARINGAR		120101-121231	110101-111231
Not 1	Årsavgifter och hyror		
	Avgifter bostäder	2 903 364	2 902 797
	Hyror lokaler	171 738	168 740
	Hyror bilplatser	<u>84 300</u>	<u>81 500</u>
		3 159 402	3 153 037
Not 2	Övriga intäkter		
	Överlåtelse o pantavgifter	11 800	11 100
	Hyra Kubotatraktor	11 250	26 500
	Övriga intäkter	<u>0</u>	<u>0</u>
		23 050	37 600
Not 3	Underhåll		
	Underhåll V o A	0	0
	Underhåll el	22 462	18 268
	Underhåll byggnader	<u>75 483</u>	<u>61 930</u>
		97 945	80 198
Not 4	Driftskostnader		
	Arbetskraftkostnad	217 537	222 889
	Reparationskostnader	25 455	61 440
	Trädgård och grönytor	16 238	7 546
	Övrig tomt	2 214	0
	Telefon, porto o kontor	4 811	11 731
	Förbrukningsinv o material	11 247	2 636
	Traktor	4 745	16 653
	Uppvaktning, gåvor	1 200	4 339
	Föreningsstämma, styrelse, information	19 160	12 051
	Div övriga kostnader	8 104	15 980
	Vatten och avlopp	128 630	112 294
	Fjärrvärme	789 829	674 139
	El	100 691	109 728
	Avfallshantering	71 705	79 967
	Städning	105 474	112 658
	Övrig fastighetsskötsel	37 900	72 576
	Kabel-TV	79 888	78 418
	Extern revisor	16 500	14 500
	Försäkringspremier	47 373	45 287
	Ekonomisk förvaltning	<u>62 000</u>	<u>60 000</u>
		1 750 701	1 714 832
Not 5	Fastighetsskatt		
	Kommunal fastighetsavgift	128 375	123 020

	120101-121231	110101-111231
Not 6	Avskrivningar	
	Inventarier (se även not 11)	31 706
	Markanläggningar	27 753
	Byggnader (se även not 9)	244 247
	Balanserade kostnader (se även not 12)	<u>52 657</u>
		356 363
		39 601
		27 753
		244 247
		<u>52 657</u>
		364 258
Not 7	Finansiella intäkter	
	Ränteintäkter	<u>5 241</u>
		5 241
		7 794
		7 794
Not 8	Finansiella kostnader	
	Ränta	743 388
	Bankkostnader	<u>2 681</u>
		746 069
		761 170
		<u>3 305</u>
		764 475
Not 9	Byggnader	
	Ingående anskaffningsvärde	24 424 713
	Nyanskaffningar	<u>0</u>
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	24 424 713
		24 424 713
	Ingående avskrivningar	-4 290 959
	Årets avskrivning	<u>-244 247</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 535 206
	Utgående planenligt restvärde	19 889 507
		-4 046 712
		<u>-244 247</u>
		-4 290 959
		20 133 754
	Avskrivning sker med 1 % på anskaffningsvärdet.	
	Taxeringsvärde	44 635 000
		44 635 000
Not 10	Markanläggning	
	Ingående anskaffningsvärde	555 066
	Nyanskaffningar	<u>0</u>
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	555 066
		555 066
	Ingående avskrivningar	-55 506
	Årets avskrivning	<u>-27 753</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-83 259
	Utgående planenligt restvärde	471 807
		-27 753
		<u>-27 753</u>
		-55 506
		499 560
	Avskrivning sker med 5 % på anskaffningsvärdet.	

	120101-121231	110101-111231
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	235 920	193 170
Nyanskaffning	<u>0</u>	<u>42 750</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	235 920	235 920
Ingående avskrivningar	-136 873	-97 272
Årets avskrivning	<u>-31 706</u>	<u>-39 601</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-168 579	-136 873
Utgående planenligt restvärde	67 341	99 047

Avskrivning sker med 20 % på anskaffningsvärdet.

Not 12 Balanserade kostnader		
Ingående anskaffningsvärde	526 574	526 574
Nyanskaffning	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	526 574	526 574
Ingående avskrivningar	-367 802	-315 145
Årets avskrivning	<u>-52 657</u>	<u>-52 657</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-420 459	-367 802
Utgående planenligt restvärde	106 115	158 772

Avskrivning sker med 10 % på anskaffningsvärdet.

Not 13 Låneskulder 2012-12-31			
Långgivare	Ränta	Skuld	Ränta till
Swedbank Hypotek	2,75%	96 848	rörlig ränta
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%	4 000 000	2017-09-25
Swedbank Hypotek	3,24%	<u>4 000 000</u>	2018-06-26
		20 096 848	