

**Förvaltningsberättelse för**  
**Bostadsrättsföreningen Sommarro nr 2**  
**1 januari – 31 december 2013**

**Allmänt om verksamheten**

Under året har föreningens styrelse haft 14 protokollförda sammanträden, varav ett par capsulam. Dessutom har en extra föreningsstämma hållits den 26 mars och en stadgeenlig föreningsstämma hållits den 23 april 2013 i och för fastställande av nya stadgar, anpassade till nya bostadsrättslagen i enlighet med föreningens bostadsorganisation Bostadsrätternas mall.

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.

Byte av försäkringsbolag har skett från Trygg-Hansa till Länsförsäkringar, vilket innebär en avsevärt lägre premiekostnad.

Föreningen har en ny hemsida.

Byte av expansionskärl på värmesystemet har skett pga läckage i undercentralen.

Provtryckning av två skorstenskanaler har skett i fastigheten Norbyvägen 75 B.

Rökgasförlängare har installerats på tre skorstenspipor.

Utvändig målning av fönster och balkongdörrar på Lindsbergsgatan 10, 12 och 14 samt målning av balkongskärmarna på Norbyvägen 73 och 75 har utförts. Jeppes Puts, som tidigare anlits för fasadrenoveringar inom föreningen har under året lagat taksläppor. Sedvanlig oljning av entrédörrarna har skett, liksom sedvanlig taköversyn ombesörjts av föreningens entreprenör Rosén & Nyberg.

Grusplanen vid torkställningen mellan Lindsbergsgatan 14 och Norbyvägen 75 har iordningställt.

Arborister har under ledning av jägmästare Michael Freeman tuktat och beskurit träden mellan Lindsbergsgatan 10, 12 och 14.

**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 21 895 kr i bokslutet. Styrelsen föreslår att detta överskott balanseras i ny räkning. Föreningens fastighet har ett taxeringsvärde på 55 199 000 kr.

## 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. Styrelsen har fastställt överlåtelseavgiften till 1100 kronor och pantsättningsavgiften till 400 kr i enlighet med 2013 års prisbasbelopp i linje med de nya stadgarna. 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.

Gamla soprummet används nu till elektronik-återvinning, allt för att underlätta tömning av sopor. Det är av största vikt att samtliga medlemmar ålägger sig noggrannhet när det gäller sortering av avfall för undvikande av extradebitering från entreprenörerna, vilket i förlängningen påverkar föreningens ekonomi och avgiftsnivå. Se till att plast läggs i därtill angiven behållare, brännbart för sig, tidningar och komposterbart inklusive växtmaterial liksom matkartonger och mjölkförpackningar i respektive behållare. Glas färgat och ofärgat i kärl för dessa. Observera, att kapsyler och kassar skall avlägsnas före placering i sopkärlet. Well-papp-kartonger bör sprättas upp och vikas ihop före placering i sopkärlet för detta ändamål.

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:

B16, C22, C24, C26, D1, D13 D25 och E12.

### 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 m<sup>2</sup>. Total lägenhetsyta i de 84 lägenheterna är 4.797 m<sup>2</sup>. 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 <sup>2</sup> lägenhetsyta)	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Driftskostnader	370	365	357	352	331	332	309	317	323
varav fjärrvärmekostnad	164	165	141	162	151	140	132	137	145
Underhåll	84	20	17	19	27	5	12	2	11
Fastighetsskatt	23	27	26	25	25	23	22	28	26
Föreningens reverslån	4131	4189	4240	4294	4392	4484	4586	4169	1314
Genomsnittlig årsavgift	587	587	587	587	586	571	554	513	475
Antal sålda hela bostadsrätter	7	9	6	9	9	6	13	7	8
Genomsnittligt försäljningspris, kr/ m <sup>2</sup>	26 432	28 534	22 936	24 409	17 473	16 029	19 390	16 355	15 867

## 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.

**BRF SOMMARRO NR 2**  
**717600-3197**

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>INTÄKTER</b>	<b>Not</b>		
Årsavgifter och hyror	1	3 170 124	3 159 402
Övriga intäkter	2	9 200	23 050
<b>Summa intäkter</b>		<b>3 179 324</b>	<b>3 182 452</b>
<b>KOSTNADER</b>			
Underhållskostnader	3	-402 195	-97 945
Driftskostnader	4	-1 775 208	-1 750 701
Fastighetskatt	5	-108 320	-128 375
<b>Summa kostnader</b>		<b>-2 285 723</b>	<b>-1 977 021</b>
<b>RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR</b>		<b>893 601</b>	<b>1 205 431</b>
Avskrivningar	6	-342 737	-356 363
Finansiella intäkter	7	3 566	5 241
Finansiella kostnader	8	-722 535	-746 069
<b>RESULTAT FÖRE RESERVATIONER</b>		<b>-168 105</b>	<b>108 240</b>
Avsättning underhållsfond		190000	-105 000
<b>REDOVISAT RESULTAT</b>		<b>21 895</b>	<b>3 240</b>

**BRF SOMMARRO NR 2**

2012-12-31

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar**

Byggnader	9	19 645 260	19 889 507
Markanläggning	10	444 054	471 807
Inventarier	11	84 635	67 341
Balanserade kostnader	12	<u>79 334</u>	<u>106 115</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 253 283</b>	<b>20 534 770</b>

**Omsättningstillgångar**

Fordringar		10 073	14 880
Bank		<u>796 696</u>	<u>1 043 529</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>806 769</b>	<b>1 058 409</b>

**S:A TILLGÅNGAR****21 060 052**      **21 593 179****SKULDER OCH EGET KAPITAL****Eget kapital**

Tecknings- och grundavgift		100 170	100 170
Balanserat resultat		582 112	578 872
Årets resultat		<u>21 895</u>	<u>3 240</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>704 177</b>	<b>682 282</b>

**Avsättningar**

Underhållsfond fastighet		40 000	230 000
--------------------------	--	--------	---------

**Långfristiga skulder**

Lån kreditinstitut	13	<u>19 573 000</u>	<u>19 852 848</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 573 000</b>	<b>19 852 848</b>

**Kortfristiga skulder**

Lån Kreditinstitut	13	244 000	244 000
Skatteskulder		0	5 431
Leverantörsskulder		143 755	200 247
Upplupna kostnader		29 507	30 197
Ränteskuld		135 413	137 236
Förskottsbetalda avgifter/hyror		180 012	204 137
Övriga skulder		<u>10 188</u>	<u>6 801</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>742 875</b>	<b>828 049</b>

**S:A SKULDER OCH EGET KAPITAL****21 060 052**      **21 593 179**

Ställda panter		22 000 000	22 000 000
----------------	--	------------	------------

**BRF SOMMARRO NR 2**

<b>NOTFÖRKLARINGAR</b>		<b>130101-131231</b>	<b>120101-121231</b>
<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter och hyror</b>		
	Avgifter bostäder	2 903 340	2 903 364
	Hyror lokaler	177 784	171 738
	Hyror bilplatser	<u>89 000</u>	<u>84 300</u>
		3 170 124	3 159 402
<b>Not 2</b>	<b>Övriga intäkter</b>		
	Överlåtelse o pantavgifter	9 200	11 800
	Hyra Kubotatraktor	0	11 250
	Övriga intäkter	<u>0</u>	<u>0</u>
		9 200	23 050
<b>Not 3</b>	<b>Underhåll</b>		
	Underhåll V o A	0	0
	Underhåll el	0	22 462
	Underhåll byggnader	<u>402 195</u>	<u>75 483</u>
		402 195	97 945
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Arbetskraftkostnad	223 365	217 537
	Reparationskostnader	24 600	25 455
	Trädgård och grönytor	22 269	16 238
	Övrig tomt	47 569	2 214
	Telefon, porto o kontor	6 541	4 811
	Förbrukningsinv o material	2 335	11 247
	Traktor	1 392	4 745
	Uppvaktning, gåvor	2 935	1 200
	Föreningsstämma, styrelse, information	12 494	19 160
	Div övriga kostnader	6 580	8 104
	Vatten och avlopp	121 589	128 630
	Fjärrvärme	787 541	789 829
	El	102 905	100 691
	Avfallshantering	73 898	71 705
	Städning	108 675	105 474
	Övrig fastighetsskötsel	28 532	37 900
	Kabel-TV	82 272	79 888
	Extern revisor	14 000	16 500
	Försäkringspremier	43 716	47 373
	Ekonomisk förvaltning	<u>62 000</u>	<u>62 000</u>
		1 775 208	1 750 701
<b>Not 5</b>	<b>Fastighetsskatt</b>		
	Kommunal fastighetsavgift	108 320	128 375

	130101-131231	120101-121231
<b>Not 6</b>	<b>Avskrivningar</b>	
	Inventarier (se även not 11)	43 956
	Markanläggningar	27 753
	Byggnader (se även not 9)	244 247
	Balanserade kostnader (se även not 12)	<u>26 781</u>
		342 737
		31 706
		27 753
		244 247
		<u>52 657</u>
		356 363
<b>Not 7</b>	<b>Finansiella intäkter</b>	
	Ränteintäkter	<u>3 566</u>
		3 566
		<u>5 241</u>
		5 241
<b>Not 8</b>	<b>Finansiella kostnader</b>	
	Ränta	719 913
	Bankkostnader	<u>2 622</u>
		722 535
		743 388
		<u>2 681</u>
		746 069
<b>Not 9</b>	<b>Byggnader</b>	
	Ingående anskaffningsvärde	24 424 713
	Nyanskaffningar	<u>0</u>
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	24 424 713
		24 424 713
	Ingående avskrivningar	-4 535 206
	Årets avskrivning	<u>-244 247</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 779 453
	Utgående planenligt restvärde	19 645 260
		-4 290 959
		<u>-244 247</u>
		-4 535 206
		19 889 507
	Avskrivning sker med 1 % på anskaffningsvärdet.	
	Taxeringsvärde	55 199 000
		44 635 000
<b>Not 10</b>	<b>Markanläggning</b>	
	Ingående anskaffningsvärde	555 066
	Nyanskaffningar	<u>0</u>
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	555 066
		555 066
	Ingående avskrivningar	-83 259
	Årets avskrivning	<u>-27 753</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-111 012
	Utgående planenligt restvärde	444 054
		-55 506
		<u>-27 753</u>
		-83 259
		471 807
	Avskrivning sker med 5 % på anskaffningsvärdet.	

	130101-131231	120101-121231
<b>Not 11 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	235 920	235 920
Nyanskaffning	<u>61 250</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	297 170	235 920
Ingående avskrivningar	-168 579	-136 873
Årets avskrivning	<u>-43 956</u>	<u>-31 706</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-212 535	-168 579
Utgående planenligt restvärde	84 635	67 341

Avskrivning sker med 20 % på anskaffningsvärdet.

<b>Not 12 Balanserade kostnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	526 574	526 574
Nyanskaffning	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	526 574	526 574
Ingående avskrivningar	-420 459	-367 802
Årets avskrivning	<u>-26 781</u>	<u>-52 657</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-447 240	-420 459
Utgående planenligt restvärde	79 334	106 115

Avskrivning sker med 10 % på anskaffningsvärdet.

<b>Not 13 Låneskulder 2013-12-31</b>			
Långivare	Ränta	Skuld	Ränta till
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	2017-06-27
Swedbank Hypotek	3,24% 1)	<u>3 817 000</u>	2018-08-24
		19 817 000	

1) Amortering per år 244 000 kr