

# Förvaltningsberättelse för

## Bostadsrättsföreningen Sommarro nr 2

1 januari – 31 december 2014

### Allmänt om verksamheten

Under året har styrelsen haft 13 protokollförda sammanträde, varav ett per capsulam.

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.

Målningsarbete har utförts av fönster och balkongdörrar på Norbyvägen 73 och 75, balkongplåtar och räcken på Lindsbergsgatan 10, 12 och 14 samt reparation och målning av åtskiljande plåtväggarna mellan balkonger. Arbetet utfört av Brunna måleri AB och Rosén & Nyberg AB har lagat plåten.

Vi har tagit in pris på plåtbeklädnad av balkongtrösklar på våning tre. Lagt skyddande plåt på samtliga. Arbetet utfört av Per Andersson byggnads AB.

Samtliga ventilationskanaler rengjorda i avvaktan på obligatorisk OVK och öppna spisarna är sotade.

Vi har införskaffat en ny torkrumsavfuktare till torkrummet för tvättstuga nr två samt en ny tvättmaskin till tvättstuga nr 2.

Fortsatt tuktning och beskärning av träd utfört av Arborister under ledning av jägmästare Michael Freeman.

Sedvanlig oljning av entrédörrarna har skett, liksom sedvanlig taköversyn ombesörjts av föreningens entreprenör Rosén & Nyberg.

Skadeanmälan har skickats till Länsförsäkringar efter skadegörelse av glas på portarna mot Norbyvägen.

### Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av bifogad resultat- och balansräkning. Kostnaden för genomfört målningsarbete blev 457 750 kr varav 180 000 kr redovisas bland årets underhållskostnader. Resterande del av kostnaden på 277 750 kr har förts till balanserade kostnader. Den delen av målningskostnaden fördelas över flera år via föreningens avskrivningar.

Årets resultat uppvisar ett överskott på 14 157 kr i bokslutet. Styrelsen föreslår att detta överskott balanseras i ny räkning.

Föreningens fastighet har ett taxeringsvärde på 55 199 000 kr.

*Dr* *GE*

## 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. Lägenhetsupplåtelse i andra hand får ej ske utan styrelsens medgivande. Blankett tillhandahålls 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, A16, A25, A26, B2, B6, B14, B26, C22, C25, D14, D21, E4, E5 samt E14.

### 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)	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Driftskostnader	360	370	365	357	352	331	332	309	317
varav fjärrvärmekostnad	164	164	165	141	162	151	140	132	137
Underhåll	93	84	20	17	19	27	5	12	2
Fastighetsskatt	24	23	27	26	25	25	23	22	28
Föreningens reverslån	4080	4131	4189	4240	4294	4392	4484	4586	4169
Genomsnittlig årsavgift	625	605	605	605	588	586	571	554	513
Antal sålda hela bostadsrätter	15	7	9	6	9	9	6	13	7
Genomsnittligt försäljningspris, kr/ m <sup>2</sup>	35 302	26 432	28 534	22 936	24 409	17 473	16 029	19 390	16 355

Årligt planerat underhåll enligt plan	Senast utfört	2015	2016	2017	2018	2019	2020-2026
Stomme och grund	Byggåret						
Stammar och värme	2007						
El	1999						
Fasad	1999 o 2002						x
Fönster	löpande						x
Yttertak	2006 + löpande	x	x	x	x	x	x
Ventilation	löpande						x

## BRF Sommarro nr 2

### Årsredovisning

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

- 1. Förvaltningsberättelsen.** Redogör i text och tabeller för verksamheten.
- 2. Resultaträkningen.** Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Om intäkterna varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.
- 3. Balansräkningen.** Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder på bokslutsdagen. Notera att för vissa av tillgångarna är de angivna bokförda värdet ej lika med marknadsvärdet på tillgången, ex för fastigheten. Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**Driftskostnader.** Uppvärmning, försäkringspremie, avfallshantering, städning etc. samt fastighetskötsel inklusive reparationer/underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

**Underhållskostnader.** Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**Avskrivningar.** Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

**Anläggningstillgångar.** Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

**Omsättningstillgångar.** Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

**Kortfristiga skulder.** De skulder som föreningen skall betala inom ett år.

**Långfristiga skulder** Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt.

**Ställda pantar.** Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

**Föreningens underhållsfond.** Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll.

**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.

### Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>INTÄKTER</b>	<b>Not</b>		
Årsavgifter och hyror	1	3 272 931	3 170 124
Övriga intäkter	2	39 539	9 200
<b>Summa intäkter</b>		<b>3 312 470</b>	<b>3 179 324</b>
<b>KOSTNADER</b>			
Underhållskostnader	3	-444 701	-402 195
Driftskostnader	4	-1 725 042	-1 775 208
Fastighetsskatt	5	-113 435	-108 320
<b>Summa kostnader</b>		<b>-2 283 178</b>	<b>-2 285 723</b>
<b>RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR</b>		<b>1 029 292</b>	<b>893 601</b>
Avskrivningar	6	-365 891	-342 737
Finansiella intäkter	7	1 193	3 566
Finansiella kostnader	8	-690 437	-722 535
<b>RESULTAT FÖRE RESERVATIONER</b>		<b>-25 843</b>	<b>-168 105</b>
Avsättning yttre fond			
Upplösning yttre fond		40 000	190000
<b>REDOVISAT RESULTAT</b>		<b>14 157</b>	<b>21 895</b>

**BRF SOMMARRO NR 2**

		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	9	19 401 013	19 645 260
Markanläggning	10	416 301	444 054
Inventarier	11	156 300	84 635
Balanserade kostnader	12	<u>302 528</u>	<u>79 334</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 276 142</b>	<b>20 253 283</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar		53 518	10 073
Bank		<u>504 327</u>	<u>796 696</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>557 845</b>	<b>806 769</b>
<b>S:A TILLGÅNGAR</b>		<b>20 833 987</b>	<b>21 060 052</b>
<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Tecknings- och grundavgift		100 170	100 170
Balanserat resultat		604 007	582 112
Årets resultat		<u>14 157</u>	<u>21 895</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>718 334</b>	<b>704 177</b>
<b>Avsättningar</b>			
Yttre fond		0	40 000
<b>Långfristiga skulder</b>			
Lån kreditinstitut	13	<u>19 329 000</u>	<u>19 573 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 329 000</b>	<b>19 573 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Lån Kreditinstitut	13	244 000	244 000
Skatteskulder		0	0
Leverantörsskulder		131 934	143 755
Upplupna kostnader		57 540	29 507
Ränteskuld		113 769	135 413
Förskottsbetalda avgifter/hyror		235 062	180 012
Övriga skulder		<u>4 348</u>	<u>10 188</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>786 653</b>	<b>742 875</b>
<b>S:A SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>20 833 987</b>	<b>21 060 052</b>
Ställda panter		22 000 000	22 000 000

**BRF SOMMARRO NR 2**

<b>NOTFÖRKLARINGAR</b>		<b>140101-141231</b>	<b>130101-131231</b>
<b>Not 1</b>	<b>Arsavgifter och hyror</b>		
	Avgifter bostäder	2 995 143	2 903 340
	Hyror lokaler	192 838	177 784
	Hyror bilplatser	<u>84 950</u>	<u>89 000</u>
		3 272 931	3 170 124
<b>Not 2</b>	<b>Övriga intäkter</b>		
	Överlåtelse o pantavgifter	27 639	9 200
	Övriga intäkter	<u>11 900</u>	<u>0</u>
		39 539	9 200
<b>Not 3</b>	<b>Underhåll</b>		
	Underhåll V o A	0	0
	Underhåll el	11 250	0
	Underhåll byggnader	<u>433 451</u>	<u>402 195</u>
		444 701	402 195
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Personalkostnader	224 917	223 365
	Reparationskostnader	16 346	24 600
	Trädgård och grönytor	29 616	22 269
	Övrig tomt	1 112	47 569
	Telefon, porto o kontor	7 772	6 541
	Förbrukningsinv o material	4 844	2 335
	Traktor	0	1 392
	Uppvaktning, gåvor	950	2 935
	Föreningsstämma, styrelse, information	14 793	12 494
	Div övriga kostnader	9 566	6 580
	Vatten och avlopp	121 430	121 589
	Fjärrvärme	786 187	787 541
	El	94 998	102 905
	Avfallshantering	76 346	73 898
	Städning	111 646	108 675
	Övrig fastighetsskötsel	19 456	28 532
	Kabel-TV	84 064	82 272
	Extern revisor	14 000	14 000
	Försäkringspremier	44 999	43 716
	Ekonomisk förvaltning	<u>62 000</u>	<u>62 000</u>
		1 725 042	1 775 208
<b>Not 5</b>	<b>Fastighetsskatt</b>		
	Kommunal fastighetsavgift	113 435	108 320

	<b>140101-141231</b>	<b>130101-131231</b>
<b>Not 6</b>	<b>Avskrivningar</b>	
	Inventarier (se även not 11)	39 335
	Markanläggningar	27 753
	Byggnader (se även not 9)	244 247
	Balanserade kostnader (se även not 12)	<u>54 556</u>
		365 891
		43 956
		27 753
		244 247
		<u>26 781</u>
		342 737
<b>Not 7</b>	<b>Finansiella intäkter</b>	
	Ränteintäkter	<u>1 193</u>
		1 193
		<u>3 566</u>
		3 566
<b>Not 8</b>	<b>Finansiella kostnader</b>	
	Ränta	688 399
	Bankkostnader	<u>2 038</u>
		690 437
		719 913
		<u>2 622</u>
		722 535
<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	-4 779 453
	Årets avskrivning	<u>-244 247</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 023 700
	Utgående planenligt restvärde	19 401 013
		-4 535 206
		<u>-244 247</u>
		-4 779 453
		19 645 260
	Avskrivning sker med 1 % på anskaffningsvärdet.	
	Taxeringsvärde	55 199 000
		55 199 000
<b>Not 10</b>	<b>Markanläggning</b>	
	Ingående anskaffningsvärde	555 066
	Nyanskaffningar	<u>0</u>
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	555 066
		555 066
	Ingående avskrivningar	-111 012
	Årets avskrivning	<u>-27 753</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-138 765
	Utgående planenligt restvärde	416 301
		-83 259
		<u>-27 753</u>
		-111 012
		444 054

Avskrivning sker med 5 % på anskaffningsvärdet.

	140101-141231	130101-131231
<b>Not 11 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	297 170	235 920
Nyanskaffning	<u>111 000</u>	<u>61 250</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	408 170	297 170
Ingående avskrivningar	-212 535	-168 579
Årets avskrivning	<u>-39 335</u>	<u>-43 956</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-251 870	-212 535
Utgående planenligt restvärde	156 300	84 635

Avskrivning sker med 20 % på anskaffningsvärdet.

<b>Not 12 Balanserade kostnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	526 574	526 574
Nyanskaffning	<u>277 750</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	804 324	526 574
Ingående avskrivningar	-447 240	-420 459
Årets avskrivning	<u>-54 556</u>	<u>-26 781</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-501 796	-447 240
Utgående planenligt restvärde	302 528	79 334

Avskrivning sker med 10 % på anskaffningsvärdet.

Not 13	Låneskulder 2014-12-31			
	Långivare	Ränta	Skuld	Bunden ränta
	Swedbank Hypotek	1,60%	4 000 000	
	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>3 573 000</u>	2018-08-24
			19 573 000	

1) Amortering per år 244 000 kr



Brf Sommarro nr 2					
			Utfall	Budget	skillnad
(tkr)			2014	2014	
<b>INTÄKTER</b>				+3,3 %	
Årsavgifter			2995	3000	-5
Lokalhyror			193	182	11
Bilplatshyror			85	100	-15
Övriga intäkter			39	10	29
<b>Summa intäkter</b>			<b>3312</b>	<b>3292</b>	<b>20</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Löner och arvoden			225	250	-25
Reparation, Trädgård, Tomt			47	75	-28
Underhåll			445	100	345
Förbrukningsinv o material			5	10	-5
Tele, porto, kontor			8	10	-2
Uppvaktning, gåvor			1	5	-4
Föreningsstämma o information			15	15	0
Diverse övriga kostnader			10	10	0
Vatten och avlopp			121	145	-24
Fjärrvärme			786	800	-14
El			95	110	-15
Avfallshantering			76	76	0
Städning			112	115	-3
Kabel-TV			84	85	-1
Övrig fastighetsskötsel			19	45	-26
Försäkringspremier			45	45	0
Ekonomisk förvaltning			62	62	0
Extern revisor			14	16	-2
Fastighetsavgift			113	108	5
<b>Summa kostnader</b>			<b>2283</b>	<b>2082</b>	<b>201</b>
<b>Resultat före avskrivningar</b>			<b>1029</b>	<b>1210</b>	<b>-181</b>
Avskrivningar inventarier			-39	-44	5
Avskrivning balanserade kostnader			-55	-75	20
Avskrivning byggnader			-244	-244	0
Avskrivning markanläggning			-28	-28	0
Finansiella intäkter			1	3	-2
Finansiella kostnader			-690	-713	23
<b>Resultat före reservationer</b>			<b>-26</b>	<b>109</b>	<b>-135</b>
Ändring yttre fond			40	-100	140
<b>Redovisat resultat</b>			<b>14</b>	<b>9</b>	<b>5</b>
ver. 2015-04-08					

Brf Sommarro nr 2					
			Budget		
(kkkr)			2015		
<b>INTÄKTER</b>					
Årsavgifter		+0 %	3000		
Lokalhyror			186		
Bilplatshyror			92		
Övriga intäkter			10		
<b>Summa intäkter</b>			<b>3288</b>		
<b>KOSTNADER</b>					
Löner och arvoden			260		
Reparation, Trädgård, Tomt			80		
Underhåll			100		
Förbrukningsinv o material			10		
Traktor, drivmedel o underhåll			0		
Tele, porto, kontor			10		
Uppvaktning, gåvor			5		
Föreningsstämma o information			15		
Diverse övriga kostnader			10		
Vatten och avlopp			130		
Fjärrvärme			800		
El			110		
Avfallshantering			80		
Städning			116		
Kabel-TV			86		
Övrig fastighetsskötsel			45		
Försäkringspremier			45		
Ekonomisk förvaltning			68		
Extern revisor			17		
Fastighetsskatt			108		
<b>Summa kostnader</b>			<b>2095</b>		
<b>Resultat före avskrivningar</b>			<b>1193</b>		
Avskrivningar inventarier			-40	5 år	
Avskrivning balanserade kostnader			-98	10 år	
Avskrivning byggnader			-244	100 år	
Avskrivning markanläggning			-28	20 år	
Finansiella intäkter			1		
Finansiella kostnader			-649		
<b>Resultat före reservationer</b>			<b>135</b>		
Ändring underhållsfond fastighet			-125		
<b>Redovisat resultat</b>			<b>10</b>		
<b>Lån 2015</b>					
	belopp	%-sats	förfall	räntebelopp	amortering
	4 000 000	1,80%		72	0
	4 000 000	3,50%	2015	140	0
	4 000 000	4,45%	2016	178	0
	4 000 000	3,67%	2017	147	0
	3 450 000	3,24%	2018	112	244
summa ränta				649	
summa amortering					244
Genomsnittlig ränta		3,33%			
ver. 2014-11-25					