

Förvaltningsberättelse för

Bostadsrättsföreningen Sommarro nr 2

1 januari – 31 december 2015

Allmänt om verksamheten

Under året har styrelsen haft 11 protokollförda sammanträden.

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 Alliance plus AB, ett Solnaföretag som förvärvat Uppsalafirman Städab AB.

Styrelsen har under det gångna året medvetet hållit reparationsåtgärder på en låg nivå.

Samtliga ventilationskanaler har rengjorts och OVK har genomförts med godkänt resultat.

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

Sedvanlig oljning av entrédörrar har skett, liksom sedvanlig taköversyn ombesörjs av föreningens entreprenör Rosén & Nyberg.

En fuktskada har uppstått på huset på Lindsbergsgatan 14, på gaveln som vätter mot Norbyvägen. Denna gavel har tidigare utsatts för avancerat klotter vilket fordrat rengöring. Under hösten i samband med kraftigt regn upptäcktes fuktskada. Entreprenör som genomfört fasadputs, Jeppes Puts AB, åtgärdade densamma.

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 27 834 kr i bokslutet efter avsättning på 250 000 kr till Underhållsfond fastighet. 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. 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

vidtagna 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 samt elektronik i därtill utställd låda. Föreningen har vid flera tillfällen drabbats av anmärkningar på sopsorteringen från entreprenörerna. Av denna anledning har vi beställt större kärl samt fler tömningar.

Följande lägenhetsöverlåtelse har under året godkänts av styrelsen:

A3, A4, A6, A12, A13, A15, A16, D22 samt E11.

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)	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Driftskostnader	381	360	370	365	357	352	331	332	309
varav fjärrvärmekostnad	171	164	164	165	141	162	151	140	132
Underhåll	26	93	84	20	17	19	27	5	12
Fastighetsskatt	24	24	23	27	26	25	25	23	22
Föreningens reverslån	4029	4080	4131	4189	4240	4294	4392	4484	4586
Genomsnittlig årsavgift	625	625	605	605	605	588	586	571	554
Antal sålda hela bostadsrätter	9	15	7	9	6	9	9	6	13
Genomsnittligt försäljningspris, kr/ m ²	36 797	35 302	26 432	28 534	22 936	24 409	17 473	16 029	19 390

Årligt planerat underhåll enligt plan	Senast utfört	2016	2017	2018	2019	2020	2021-2027
Stomme och grund	Byggåret						
Stammar och värme	2007						
El	1999						
Fasad	1999 och 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**

RESULTATRÄKNING		2015	2014
INTÄKTER	Not		
Årsavgifter och hyror	1	3 293 174	3 278 470
Övriga intäkter	2	12 000	34 000
Summa intäkter		3 305 174	3 312 470
KOSTNADER			
Underhållskostnader	3	-124 884	-444 701
Driftskostnader	4	-1 827 426	-1 725 042
Fastighetsskatt	5	-115 645	-113 435
Summa kostnader		-2 067 955	-2 283 178
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR		1 237 219	1 029 292
Avskrivningar	6	-370 548	-365 891
Finansiella intäkter	7	113	1 193
Finansiella kostnader	8	-588 950	-690 437
RESULTAT FÖRE RESERVATIONER		277 834	-25 843
Avsättningar underhållsfond		-250 000	
Upplösning underhållsfond			40 000
REDOVISAT RESULTAT		27 834	14 157

BRF SOMMARRO NR 2

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader	9	19 156 766	19 401 013
Markanläggning	10	388 548	416 301
Inventarier	11	91 100	156 300
Balanserade kostnader	12	<u>269 180</u>	<u>302 528</u>
Summa anläggningstillgångar		19 905 594	20 276 142
Omsättningstillgångar			
Fordringar		73 363	53 518
Bank		<u>846 800</u>	<u>504 327</u>
Summa omsättningstillgångar		920 163	557 845
S:A TILLGÅNGAR		20 825 757	20 833 987
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Eget kapital			
Tecknings- och grundavgift		100 170	100 170
Balanserat resultat		618 164	604 007
Årets resultat		<u>27 834</u>	<u>14 157</u>
Summa eget kapital		746 168	718 334
Avsättningar			
Underhållsfond fastighet		250 000	0
Långfristiga skulder			
Lån kreditinstitut	13	<u>19 085 000</u>	<u>19 329 000</u>
Summa långfristiga skulder		19 085 000	19 329 000
Kortfristiga skulder			
Lån Kreditinstitut	13	244 000	244 000
Skatteskulder		0	0
Leverantörsskulder		115 299	131 934
Upplupna kostnader		37 310	57 540
Ränteskuld		83 427	113 769
Förskottsbetalda avgifter/hyror		259 920	235 062
Övriga skulder		<u>4 633</u>	<u>4 348</u>
Summa kortfristiga skulder		744 589	786 653
S:A SKULDER OCH EGET KAPITAL		20 825 757	20 833 987
Ställda panter		22 000 000	22 000 000

BRF SOMMARRO NR 2

NOTFÖRKLARINGAR		150101-151231	140101-141231
Not 1	Arsavgifter och hyror		
	Avgifter bostäder	3 000 618	3 000 682
	Hyror lokaler	203 456	192 838
	Hyror bilplatser	<u>89 100</u>	<u>84 950</u>
		3 293 174	3 278 470
Not 2	Övriga intäkter		
	Överlåtelse o pantavgifter	12 000	22 100
	Övriga intäkter	<u>0</u>	<u>11 900</u>
		12 000	34 000
Not 3	Underhåll		
	Underhåll V o A	2 613	0
	Underhåll el	1 500	11 250
	Underhåll byggnader	<u>120 771</u>	<u>433 451</u>
		124 884	444 701
Not 4	Driftskostnader		
	Personalkostnader	252 420	224 917
	Reparationskostnader	31 243	16 346
	Trädgård och grönytor	12 203	29 616
	Övrig tomt	2 750	1 112
	Telefon, porto o kontor	5 804	7 772
	Förbrukningsinv o material	3 116	4 844
	Uppvaktning, gåvor	3 145	950
	Föreningsstämma, styrelse, information	9 481	14 793
	Div övriga kostnader	7 811	9 566
	Vatten och avlopp	121 097	121 430
	Fjärrvärme	822 372	786 187
	El	95 947	94 998
	Avfallshantering	85 897	76 346
	Städning	113 808	111 646
	Övrig fastighetsskötsel	46 822	19 456
	Kabel-TV	85 072	84 064
	Extern revisor	15 000	14 000
	Försäkringspremier	45 438	44 999
	Ekonomisk förvaltning	<u>68 000</u>	<u>62 000</u>
		1 827 426	1 725 042
Not 5	Fastighetsskatt		
	Kommunal fastighetsavgift	115 645	113 435

	150101-151231	140101-141231	
Not 6	Avskrivningar		
	Inventarier (se även not 11)	65 200	39 335
	Markanläggningar	27 753	27 753
	Byggnader (se även not 9)	244 247	244 247
	Balanserade kostnader (se även not 12)	<u>33 348</u>	<u>54 556</u>
		370 548	365 891
Not 7	Finansiella intäkter		
	Ränteintäkter	<u>113</u>	<u>1 193</u>
		113	1 193
Not 8	Finansiella kostnader		
	Ränta	585 923	688 399
	Bankkostnader	<u>3 027</u>	<u>2 038</u>
		588 950	690 437
Not 9	Byggnader		
	Ingående anskaffningsvärde	24 424 713	24 424 713
	Nyanskaffningar	<u>0</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	24 424 713	24 424 713
	Ingående avskrivningar	-5 023 700	-4 779 453
	Årets avskrivning	<u>-244 247</u>	<u>-244 247</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 267 947	-5 023 700
	Utgående planenligt restvärde	19 156 766	19 401 013
	Avskrivning sker med 1 % på anskaffningsvärdet.		
	Taxeringsvärde	55 199 000	55 199 000
Not 10	Markanläggning		
	Ingående anskaffningsvärde	555 066	555 066
	Nyanskaffningar	<u>0</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	555 066	555 066
	Ingående avskrivningar	-138 765	-111 012
	Årets avskrivning	<u>-27 753</u>	<u>-27 753</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-166 518	-138 765
	Utgående planenligt restvärde	388 548	416 301
	Avskrivning sker med 5 % på anskaffningsvärdet.		

	150101-151231	140101-141231
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	408 170	297 170
Nyanskaffning	<u>0</u>	<u>111 000</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	408 170	408 170
Ingående avskrivningar	-251 870	-212 535
Årets avskrivning	<u>-65 200</u>	<u>-39 335</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-317 070	-251 870
Utgående planenligt restvärde	91 100	156 300

Avskrivning sker med 20 % på anskaffningsvärdet.

Not 12 Balanserade kostnader		
Ingående anskaffningsvärde	804 324	526 574
Nyanskaffning	<u>0</u>	<u>277 750</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	804 324	804 324
Ingående avskrivningar	-501 796	-447 240
Årets avskrivning	<u>-33 348</u>	<u>-54 556</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-535 144	-501 796
Utgående planenligt restvärde	269 180	302 528

Avskrivning sker med 10 % på anskaffningsvärdet.

Not 13 Låneskulder 2015-12-31			
Långivare	Ränta	Skuld	Bunden ränta till
Swedbank Hypotek	0,87%	4 000 000	
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)	3 329 000	2018-08-24
Swedbank Hypotek	1,54%	<u>4 000 000</u>	2019-06-01
		19 329 000	

1) Amortering per år 244 000 kr

Brf Sommarro nr 2					
(tkr)		Utfall	Budget	skillnad	
		2015	2015		
INTÄKTER			+0 %		
Årsavgifter		3001	3000	1	
Lokalhyror		203	186	17	
Bilplatshyror		89	92	-3	
Övriga intäkter		12	10	2	
Summa intäkter		3305	3288	17	
KOSTNADER					
Löner och arvoden		252	260	-8	
Reparation, Trädgård, Tomt		46	80	-34	
Underhåll		125	100	25	
Förbrukningsinv o material		3	10	-7	
Tele, porto, kontor		6	10	-4	
Uppvaktning, gåvor		3	5	-2	
Föreningsstämma o information		10	15	-5	
Diverse övriga kostnader		8	10	-2	
Vatten och avlopp		121	130	-9	
Fjärrvärme		822	800	22	
El		96	110	-14	
Avfallshantering		86	80	6	
Städning		114	116	-2	
Kabel-TV		85	86	-1	
Övrig fastighetsskötsel		47	45	2	
Försäkringspremier		45	45	0	
Ekonomisk förvaltning		68	68	0	
Extern revisor		15	17	-2	
Fastighetsavgift		116	108	8	
Summa kostnader		2068	2095	-27	
Resultat före avskrivningar		1237	1193	44	
Avskrivningar inventarier		-65	-40	-25	
Avskrivning balanserade kostnader		-33	-98	65	
Avskrivning byggnader		-244	-244	0	
Avskrivning markanläggning		-28	-28	0	
Finansiella intäkter		0	1	-1	
Finansiella kostnader		-589	-649	60	
Resultat före reservationer		278	135	143	
Ändring yttre fond		-250	-125	-125	
Redovisat resultat		28	10	18	

ver. 2016-04-09

Brf Sommarro nr 2				
			Budget	
(kkkr)			2016	
INTÅKTER			+0 %	
Årsavgifter			3000	
Lokalhyror			200	
Bilplatshyror			90	
Övriga intäkter			10	
Summa intäkter			3300	
KOSTNADER				
Löner och arvoden			270	
Reparation, Trädgård, Tomt			80	
Underhåll			150	
Förbrukningsinv o material			10	
Tele, porto, kontor			10	
Uppvaktning, gåvor			5	
Föreningsstämma o information			15	
Diverse övriga kostnader			10	
Vatten och avlopp			130	
Fjärrvärme			840	
El			110	
Avfallshantering			85	
Städning			120	
Kabel-TV			88	
Övrig fastighetsskötsel			45	
Försäkringspremier			47	
Ekonomisk förvaltning			68	
Extern revisor			15	
Fastighetsskatt			108	
Summa kostnader			2206	
Resultat före avskrivningar			1094	
Avskrivningar inventarier			-40	5 år
Avskrivning balanserade kostnader			-98	10 år
Avskrivning byggnader			-244	100 år
Avskrivning markanläggning			-28	20 år
Finansiella intäkter			0	
Finansiella kostnader			-546	
Resultat före reservationer			138	
Ändring underhållsfond fastighet			-125	
Redovisat resultat			13	
Lån 2016				
belopp	%-sats	förfall	räntebelopp	amortering
4 000 000	1,40%		56	0
4 000 000	4,45%	2016	178	0
4 000 000	3,67%	2017	147	0
3 207 000	3,24%	2018	104	244
4 000 000	1,54%	2019	62	0
summa ränta			546	
summa amortering				244
Genomsnittlig ränta	2,86%			
ver. 2015-11-09				