

# Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Sommarro nr 2

1 januari – 31 december 2019

## Allmänt om verksamheten

Under året har styrelsen haft 13 protokollförda sammanträden.

Vicevärd har varit Lars Söderström. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Mats Halling fram till hans tragiska bortgång i början av december, varefter styrelsen och revisorer hjälpts åt för att få tillgång till och struktur på denna del av föreningens verksamhet. Vi beklagar djupt förlusten av Mats Halling och är mycket tacksamma för hans mer än tjugofemåriga insats och engagemang i föreningens tjänst.

Fastighetsskötsel har utförts av Daniel Alm fram till den 31/5 då han slutade sin tjänst på egen begäran. Därefter har Uppsala Fastighetstjänst AB ombesörjt fastighetsskötseln. Trappstädning har utförts av Ren Jämt i Uppsala AB.

Efter ordinarie föreningsstämma den 25 april 2019 fick styrelsen följande sammansättning.

Gunvor Anderson, ordförande  
Dag Eriksson, sekreterare  
Martin Lööf, ledamot  
Simon Wieselblad, ledamot

Tomas Zicha, ledamot  
Ingrid Hjelm, suppleant  
Ulrika Persson Fischier, suppleant

I och med att Daniel Alm slutat sin tjänst har föreningen upphandlat en ny entreprenör, Uppsala Fastighetstjänst AB, att ombesörja fastighetsskötseln framöver.

Arbetet med ombyggnaden av garagelängan, innefattande byte av portar och nytt tak, avslutades i och med slutbesiktning den 26 juni.

Arbetsplatsplattformar i anslutning till skorstenarna på samtliga av föreningens fastigheter har monterats av Nyberg & Roséns Plåtslageri AB.

Energideklaration genomfördes den 29 maj av ÅF-Infrastruktur AB.

I samarbete med Uppsala Returcyklar AB har föreningen under hösten genomfört en utrensning av övergivna cyklar i cykelställ utomhus samt i cykelutrymmena i källarna.

Radonmätning startade under oktober månad genom utplacering av mätdosor i utvalda lägenheter i föreningens samtliga fastigheter.

Som ett led i föreningens brandskyddsarbete har Brandskyddsföreningens folder "Skydda ditt hem mot brand och olyckor" distribuerats till samtliga medlemmar och hyresgäster. Utskicket innefattade även ett erbjudande om ett brandskyddspaket innehållande brandvarnare, brandsläckare samt brandfilt.

Den mindre gräsyta vid gaveln av Norbyvägen 75 A har under senhösten ersatts med små tåliga marktäckande buskar.

En av tvättmaskinerna i tvättstuga nr. 1 har ersatts med en ny sådan.

Entrémattorna i samtliga portar har bytts ut.

Sedvanlig oljning av entrédörrar har skett.

Taköversyn har ombesörjts av föreningens entreprenör Nyberg & Roséns Plåtslageri AB.

## 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 1 100 kronor och pantsättningsavgiften till 400 kr. Lägenhetsupplåtelse i andra hand får inte ske utan styrelsens medgivande. Blankett tillhandahålls av styrelsen. Avgift för uthyrning av lägenhet i andra hand är fastställd av styrelsen till 2 200 kr. Fr.o.m. februari 2020 är dock avgiften fastställd till max 10 % av gällande prisbasbelopp samt relaterad till uthyrningstidens längd.

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 sorteringen av avfall. Se till att brännbart, komposterbart, plast, metall, kartong, tidningar, wellpapp, ofärgat och färgat glas läggs i därtill angivna behållare samt elektronik i därtill avsett utrymme. Det är dock inte tillåtet att utnyttja soprummet som återvinningscentral! Det åligger således den enskilde att själv borttransportera diverse utensilier, såsom begagnat byggmateriel, städutrustning, möbeldetaljer etc. till kommunal återvinningscentral. Föreningen har vid flera tillfällen drabbats av anmärkningar på sopsorteringen från entreprenörerna. Av denna anledning har vi beställt större kärl samt fler tömningar.

Överlåtelser:

A2, A16, A21, A22, B2, B14, C5, E5, E12.

## Brf Sommarro Nr 2

### Lägenheter, lokaler och bilplatser

Föreningens fastighet Eriksberg 10:4 har följande bostadsrätts- och uthyrningslägenheter 15 st ettor, 51 st tvåor, 18 st trerumslägenheter. Lägenhetsyta från 29 till 79m<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 hyresrätt, 2 varmgarage, 10 kallgarage samt 40 parkeringsplatser med el-plint.

Några nyckeltal av intresse	2019	2018	2017	2016	2015
(kr per m <sup>2</sup> lägenhetsyta)					
Driftskostnader	459	444	437	392	381
varav fjärrvärmekostnad	165	162	163	163	171
Underhåll byggnader	0	98	20	70	26
Varav fastighetsskatt	26	23	23	23	24
Föreningens reverslån	3 817	3 827	3 878	3 928	4 029
Genomsnittlig årsavgift	631	625	625	625	625
Antal sålda bostadsrätter	8	7	8	6	9
Genomsnittligt försäljningspris, kr/m <sup>2</sup>	37 723	40 287	39 069	39 214	36 797

### Årligt planerat underhåll enligt plan

	Senast utfört	2 020	2 021	2 022	2023-2 028
Stomme och grund	Byggåret				
Stammar och värme	2 007				
El	1 999				
Fasad	1999 0 2002				X
fönster	löpande				X
Yttertak	2006+löpande	X	X	X	X
Ventilation	löpande				X

### Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av bifogade resultat - och balansräkningar.

### Vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står

Balanserade vinstmedel	630 658
årets resultat	268 734
<b>Kronor</b>	<b>Kronor</b>
	<b>899 392</b>

Styrelsen föreslår att

till underhållsfond avsättes	500 000
till nästa år balanseras	399 392
	<b>Kronor</b>
	<b>899 392</b>

## Bra Sommaro Nr 2

### Årsredovisningen

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

**Förvaltningsberättelsen:** Redogör i text och tabeller för verksamheten

**Resultaträkningen** Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Om intäkterna varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott

**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** Vatten o avlopp, Fjärrvärme, avfallshantering, städning, kabel TV reparationer, försäkringar, fastighetstjänst, fastighetsskatt, ekonomisk förvaltning

**Underhållskostnader** Utgifter för planerade underhålls åtgärder enligt plan

**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 panter** 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.

**Revisionsberättelse** Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningsberättelse, 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>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 382 008	3 384 285
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-2 202 496	-2 311 827
Övriga externa kostnader	Not 3	-77 090	-36 626
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-166 876	-308 342
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-375 372	-388 119
<b>Summa kostnader</b>		<b>-2 821 834</b>	<b>-3 044 914</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>560 174</b>	<b>339 371</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader	Not 5	-291 440	-337 283
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-291 440</b>	<b>-337 283</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>268 734</b>	<b>2 088</b>

**Brf Sommarro Nr 2**

		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 6	18 179 778	18 424 025
Markanläggning	Not 7	277 536	305 289
Inventarier	Not 8	61 100	35 190
Balanserade kostnader	Not 9	487 928	570 160
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 006 342</b>	<b>19 334 664</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar	Not 10	20 019	43 323
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	33 074	2 300
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>53 093</b>	<b>45 623</b>
<b>Kassa och bank</b>	Not 12	1 437 645	1 218 857
<b>S:A TILLGÅNGAR</b>		<b>20 497 080</b>	<b>20 599 144</b>

**Brf Sommarro Nr 2**

<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>	Not 13		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Tecknings- o grundavgifter		100 170	100 170
Underhållsfond fastighet		550 000	550 000
<b>Summa bundet kapital</b>		<b>650 170</b>	<b>650 170</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		630 658	628 570
årets resultat		268 734	2 088
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>899 392</b>	<b>630 658</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 549 562</b>	<b>1 280 828</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Lån kreditinstitut	Not 14	17 869 000	18 113 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 869 000</b>	<b>18 113 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Lån kreditinstitut	Not 14	244 000	244 000
Leverantörsskulder		184 386	606 903
Skatteskulder		7 174	0
Övriga skulder	Not 15	23 300	5 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	619 658	348 988
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 078 518</b>	<b>1 205 316</b>
<b>S.A SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>20 497 080</b>	<b>20 599 144</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		22 000 000	22 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

G.

7

## Brf Sommarro Nr 2

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	268 734	2 088
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	375 372	388 119
Kassaflöde från löpande verksamhet	<b>644 106</b>	<b>390 207</b>
<b>kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 470	17 962
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-126 798	379 674
Kassaflöde från löpande verksamhet	<b>509 838</b>	<b>787 843</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar	-47 050	-471 034
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<b>-47 050</b>	<b>-471 034</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) Minskning (-) av lånfristiga skulder	-244 000	-244 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<b>-244 000</b>	<b>-244 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>218 788</b>	<b>72 809</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 218 857</b>	<b>1 146 048</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 437 645</b>	<b>1 218 857</b>



## Brf Sommarro Nr 2

### Noter

#### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Byggnaden skrivs av med 1% på anskaffningsvärdet. Markanläggning skrivs av med 5%.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Balanserade kostnader

Avskrivning sker med 10%

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållfonden beslutas av styrelsen.

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 1</b>		
<b>Årsavgifter o hyror</b>		
Avgifter bostäder	3 058 280	3 001 258
Hyror lokaler	194 828	191 025
Hyror bilplatser	93 800	87 656
Överlåtelse o pantavgifter	35 100	27 400
Försäkringsersättningar	0	76 946
<b>Summa</b>	<b>3 382 008</b>	<b>3 384 285</b>
<b>Not 2</b>		
<b>Driftskostnader</b>		
Vatten o avlopp	183 914	159 762
Fjärrvärme	792 960	777 603
El	145 243	148 483
Sophämtning	59 981	56 580
Städning	126 253	117 000
Kabel tv	86 885	90 118
Reparationer byggnader	334 615	229 667
Underhåll byggnader	0	467 731
Trädgård o grönytor	14 619	15 175
Försäkringspremier	57 426	55 753
Fastighetstjänst	169 555	
Fastighetsskatt	124 795	118 955
Ekonomisk förvaltning	106 250	75 000
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 202 496</b>	<b>2 311 827</b>

## Brf Sommarro Nr 2

2019-01-01

2018-01-01

2019-12-31

2018-12-31

**Not 3 Övrig externa kostnader**

Administrationskostnader	13 265	10 181
Förbrukningsinventarier o material	13 309	4 158
Föreningsstämma, styrelse, gåvor	7 783	15 377
Div övriga kostnader, radonmätning	42 733	6 910
<b>Summa externa kostnader</b>	<b>77 090</b>	<b>36 626</b>

**Not 4 Personalkostnader och arvoden**

Arvode styrelsen	42 000	42 000
Arvode revisorer	24 000	24 000
Arvode vicevärd	15 000	18 000
Lön fastighetsskötare	49 030	150 661
Sociala avgifter	32 129	65 257
Pensionskostnader	4 717	8 424
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>166 876</b>	<b>308 342</b>

**Not 5 Räntekostnader**

Räntekostnader långfristiga skulder	286 254	333 200
Bankkostnader	5 186	4 083
<b>Summa</b>	<b>291 440</b>	<b>337 283</b>

**Not 6 Anskaffningsvärden och avskrivningar m.m. för byggnader uppgår till följande belopp:**

Ingående anskaffningsvärde	24 424 713	24 424 713
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 424 713</b>	<b>24 424 713</b>
Ingående avskrivningar	-6 000 688	-5 756 441
Årets avskrivningar	-244 247	-244 247
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 244 935</b>	<b>-6 000 688</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>18 179 778</b>	<b>18 424 025</b>

Avskrivning sker planenligt med 1% på anskaffningsvärdet.

**Taxeringsvärden**

Taxeringsvärde byggnad	40 775 000	35 531 000
taxeringsvärde mark	31 000 000	22 000 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>71 775 000</b>	<b>57 531 000</b>

G.F.

10

**Not 7 Anskaffningsvärden och avskrivningar m.m för markanläggning  
uppgår till följande belopp:**

Ingående anskaffningsvärde	555 066	555 066
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>555 066</b>	<b>555 066</b>
Ingående avskrivningar	-249 777	-222 024
Årets avskrivningar	-27 753	-27 753
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-277 530</b>	<b>-249 777</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>277 536</b>	<b>305 289</b>

Avskrivning sker med 5% per år.

**Not 8 Anskaffningsvärden och avskrivningar m.m för inventarier  
uppgår till följande belopp:**

Ingående anskaffningsvärde	466 820	466 820
Nyanskaffningar	47 050	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>513 870</b>	<b>466 820</b>
Ingående avskrivningar	-431 630	-397 700
Årets avskrivningar	-21 140	-33 930
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-452 770</b>	<b>-431 630</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>61 100</b>	<b>35 190</b>

Avskrivning sker planenligt med 20% på anskaffningsvärdet.

**Not 9 Anskaffningsvärden och avskrivningar m.m för balanserade kostnader  
uppgår till följande belopp:**

Ingående anskaffningsvärde	1 275 358	804 324
Nyanskaffningar	0	471 034
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 275 358</b>	<b>1 275 358</b>
Ingående avskrivningar	-705 198	-623 009
Årets avskrivningar	-82 232	-82 189
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-787 430</b>	<b>-705 198</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>487 928</b>	<b>570 160</b>

Avskrivning sker planenligt med 10% på anskaffningsvärdet.

**Not 10 Övriga kortfristiga fordringar**

Hysesfordringar	19 019	34 349
Skattefordringar	0	8 974
Övrig kortfristig fordran	1 000	0
<b>Summa</b>	<b>20 019</b>	<b>43 323</b>

**Not11 Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	30 774	0
Upplupna intäkter	2 300	2 300
<b>Summa</b>	<b>33 074</b>	<b>2 300</b>

**Not 12 Kassa och Bank**

Nordea postgiro	1 170 461	317 224
Swedbank	267 184	901 633
<b>Summa</b>	<b>1 437 645</b>	<b>1 218 857</b>

**Not 13 Förändring av eget kapital**

	Medlems- insatser	Reparations- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	100 170	550 000	628 570	2 088
Årets reservering				
Disposition av föregående års resultat			2 088	-2 088
Årets resultat				268 734
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>100 170</b>	<b>550 000</b>	<b>630 658</b>	<b>268 734</b>

**Underhållsfond fastighet**

Reservering och ianspråktagande av underhållsfond sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omföring förs via balanserat resultat. Ingen reservering har skett i år, inget ianspråktagande har skett.

Brf Sommarro Nr 2

2019-01-01  
2019-12-31

2018-01-01  
2018-12-31

**Not 14 Lån kreditinstitut**

	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	1,80%	2023-06-21	4 000 000	0
Swedbank	1,19%	2020-02-28	2 353 000	244 000
Swedbank	1,58%	2021-04-23	4 000 000	0
Swedbank	1,26%	2024-03-25	4 000 000	0
Swedbank	1,91%	2022-12-22	3 760 000	0
<b>Summa</b>			<b>18 113 000</b>	<b>244 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 17 869 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 16 893 000

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Personalskatter	23 300	5 425
<b>Summa</b>	<b>23 300</b>	<b>5 425</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna sociala kostnader	16 175	21 979
Upplupna räntekostnader	31 545	35 898
Förutbetalda hyror o avgifter	283 815	291 111
Upplupna leverantörsskulder	288 123	0
<b>Summa</b>	<b>619 658</b>	<b>348 988</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Brf Sommarro Nr 2

Underskrifter 2019 år Årsredovisning

Uppsala den 17 april 2020

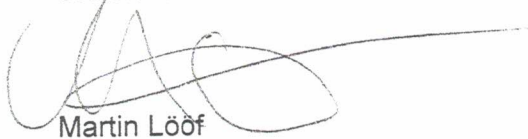


Gunvor Andersson

Ordförande

Dag Eriksson

Ledamot



Martin Lööf

Ledamot



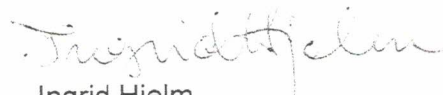
Simon Wieselblad

Ledamot



Tomas Zicha

Ledamot



Ingrid Hjelm

Suppleant



Ulrika Persson Fischier

Suppleant

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning  
har avgivits den <sup>22</sup>14 2020



Göran Erikson

Av föreningen vald revisor



Kajsa Ohlen

Av föreningen vald revisor