

Förvaltningsberättelse för

Bostadsrättsföreningen Sommarro nr 2

1 januari – 31 december 2022

Allmänt om verksamheten

Under året har styrelsen haft 12 protokollförda sammanträden, varav ett per capsulam.

Vice värd har varit Lars Söderström. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Lena Ekström.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av Ragnar Lundén hos Uppsala Fastighetstjänst AB. Trappstädning har utförts av Ren Jämt i Uppsala AB.

Efter föreningsstämma, genomförd med fysisk närvaro den 28 april 2022 fick styrelsen följande sammansättning:

Gunvor Anderson, ordförande
Dag Eriksson, sekreterare
Bo Djerf, ledamot
Ulrika Persson Fischier, ledamot

Tomas Zicha, ledamot
Magnus Andersson, suppleant
Per Olov Qvist, suppleant

Under akademiträdgårdsmästare Tomas Zichas ledning har föreningens utomhusmiljö fortsatt att åtgärdas bl.a. har fortsatta trädvårdsåtgärder genomförts av arborister från Uppsala Fastighetstjänst AB, varvid en tall vid Norbyvägens 75 södra gavel togs ned liksom diverse grenar för undvikande av stor olycksrisk. Detta arbete beräknas fortsätta under kommande år. Viss återplantering i förnyelsesyfte har även gjorts.

Föreningens utemöbler har renoverats genom Uppsala Fastighetstjänsts försorg.

En asfaltskada beroende på underliggande trädrotstillväxt utanför soprummet har åtgärdats genom Uppsala Fastighetstjänsts försorg.

Spolning av utvändiga dagvattenbrunnar har skett i syfte att minimera inträngande vatten och fuktskador i samband med skyfallsliknande regn. Spolning av föreningens stammar planeras äga rum under kommande vårvinter. Arbetet med utredning och planering av möjliga åtgärder mot kommande nederbördsproblem fortgår.



Målning av fönster i fastigheterna Lindsbergsgatan 10,12 och 14 med undantag av absidfönstren mot gatan har genomförts genom Allan Johansson – Brunna måleris försorg. Han har även i vanlig ordning oljat föreningens samtliga ekportar.

Den fasadskada ovanför absidfönstret, högst upp på gaveln i Norbyvägen 73 mot gården, som upptäcktes förra året har i år åtgärdats av föreningens fasadentreprenör Jeppes Puts AB, som även i samband härmed lagat några under året tillkommande fasadskador på Lindsbergsgatan 10 och 14.

Den svåra kakelskada i lägenhet E 2, som upptäcktes i samband med föregående års fönstermålning och som härrörde från en tidigare vattenskada i Norbyvägen 73 har åtgärdats genom Firma Storvreta Bygg och Installations försorg, varvid föreningen gått in med ett extra bidrag om 33.400 kronor, belastande årets verksamhet. Åtgärd av kakelskadan försumrades i samband med genomförd stamreovering, och då någon aktuell vattenskada icke skett kunde vare sig föreningens försäkringsbolag eller medlemmens bostadsrättsförsäkring gå in och ersätta skadan.

Sedvanlig taköversyn har genomförts av Nyberg & Roséns Plåt AB, som även detta år har anlåtits i samband med sommarens kraftiga regn för extraåtgärder på stuprören, i syfte att skydda fasaderna.

Bjerkings Ingenjörbyrå har för Uppsala Vattens räkning utan anmärkning efterbesiktigt fastigheterna Norbyvägen 73 och 75 efter att utbytet av vatten och avlopps-servis i gatan slutförts.

OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) av de lägenheter, som fått anmärkning föregående år har genomförts av Ventilation och Sotningstjänst Åke Huss AB med godkänt resultat. Nästa OVK-besiktning kommer att äga rum 2027.

Efter godkänt bidrag från Naturvårdsverket om 50% av den totala entreprenadkostnaden, installerades 14 laddpunkter avsedda för el- och laddhybridbilar på parkeringsplatserna nr. 36-49 mellan fastigheterna Lindsbergsgatan 12 och 14. Installationen utfördes av CaCharge AB, företaget har sedermera bytt namn till Waybler AB. Bidraget från Naturvårdsverket uppgick därmed till 113 320 kr av den totala entreprenadkostnaden 227 930 kr.

Ekonomi

Kostnaden för trädgårdsåtgärder, reparationer och underhåll av byggnader kom att överstiga de budgeterade för år 2022, vilket medfört att årets resultat uppvisar ett underskott på -/- 126.070:-kr.

Underskottet kommer att täckas av upplösning av underhållsfonden med 130.000:-. Efter årets upplösning uppgår underhållsfonden till 720.000:-kr.

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 25 till 79m²
Total lägenhetsyta i de 84 lägenheterna är 4 797 m².

Vidare har föreningen en trerumslägenhet och en tvårumslägenhet med hyresrätt samt, 11 lokaler jämväl hyresrätt, 2 varmgarage, 10 kallgarage samt, 25 parkeringsplatser med el-plint samt, 14 parkeringsplatser med laddmöjlighet, 1 reserverad för fastighetsskötare utan el-plint.

Överlåtelser

Följande lägenheter har överlåtit under året:
A 4, A15, C2, C22, D1, D13, D14, D23, E5

Flerårsöversikt

Resultat o ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 567	3 492	3 416	3 382	3 384
Resultat efter finansiella poster	-126	-193	148	268	2
Balansomslutning	19 921	20 297	20 542	20 497	20 599
Soliditet	7%	7%	8%	8%	6%
Likviditet	123%	135%	136%	138%	105%

Några nyckeltal av intresse	2022	2021	2020	2019	2018
(kr per m ² lägenhetsyta)					
Genomsnittlig årsavgift	664	651	638	631	625
Driftskostnader	554	540	441	459	444
varav fjärrvärmekostnad	169	160	156	165	162
varav underhåll byggnader	53	39	0	0	98
Varav fastighetsskatt	29	27	26	26	23
Föreningens reverslån	3 569	3 620	3 671	3 817	3 827
Antal sålda bostadsrätter	8	8	10	8	7
Genomsnittligt försäljningspris, kr/m ²	41 902	40 632	34 211	37 723	40 287


3

Årligt planerat underhåll enligt plan		2 023	2 024	2 025	2 026
	Senast utfört				2 031
Stomme och grund	Byggåret				
Stammar och värme	2007				
El	1999				
Fasad	1999 o 2002				X
fönster	2021	X			X
Yttertak	2006+löpande	X	X	X	X
Ventilation	2021		X		X

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid Årets ingång	100 170	1 050 000	547 594	-193 259	1 504 505
Beslut 2022 års stämma					
Upplösning underhållsfond		-200 000	200 000		
Disposition av föregående års resultat			-193 259	193 259	0
Årets resultat				-126 070	-126 070
Belopp vid årets slut	100 170	850 000	554 335	-126 070	1 378 435

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	554 305
årets förlust	-126 070
Årets fondavsättning	0
Summa	Kronor 428 235

Styrelsen föreslår att	
reservering fond för yttre underhåll	0
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	130 000
till nästa år balanseras	Kronor 554 335

Underhållsfond fastighet

Reservering och ianspråktagande av underhållsfond sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omföring förs via balanserat resultat.

BRF SOMMARRO NR 2
717600-3197

RESULTATRÄKNING		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 567 204	3 492 999
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 656 250	-2 589 212
Övriga externa kostnader	Not 3	-60 850	-70 940
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-327 200	-268 763
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-383 240	-493 413
Summa kostnader		-3 427 540	-3 422 328
Rörelseresultat		139 664	70 671
Finansiella poster			
Ränteintäkter		552	221
Räntekostnader	Not 5	-266 286	-264 151
Summa finansiella poster		-265 734	-263 930
Årets resultat		-126 070	-193 259

Brf Sommaro Nr 2

2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 6	17 202 791	17 447 038
Markanläggning	Not 7	194 277	222 030
Inventarier	Not 8	209 111	28 636
Balanserade kostnader	Not 9	263 294	338 172
Summa anläggningstillgångar		17 869 473	18 035 876

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 10	686 933	572 252
Övriga fordringar		3 030	2 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	74 396	70 997
Summa kortfristiga fordringar		764 359	645 257

Kassa och bank

Not 12 1 288 029 1 615 795

Summa omsättningstillgångar

2 052 388 2 261 052

S:A TILLGÅNGAR

19 921 861 20 296 928



Brf Sommaro Nr 2

SKULDER OCH EGET KAPITAL		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Tecknings- o grundavgifter		100 170	100 170
Underhållsfond fastighet		850 000	1 050 000
Summa bundet kapital		950 170	1 150 170
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		554 335	547 594
årets resultat		-126 070	-193 259
Summa fritt eget kapital		428 265	354 335
Summa eget kapital		1 378 435	1 504 505
Långfristiga skulder			
Lån kreditinstitut	Not 13	16 877 000	17 121 000
Summa långfristiga skulder		16 877 000	17 121 000
Kortfristiga skulder			
Lån kreditinstitut	Not 13	244 000	244 000
Leverantörsskulder		115 583	194 724
Skatteskulder		12 539	6 938
Övriga skulder	Not 14	5 118	3 063
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 289 186	1 222 698
Summa kortfristiga skulder		1 666 426	1 671 423
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		19 921 861	20 296 928
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		22 000 000	22 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Brf Sommaro Nr 2

Kassaflödesanalys	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-126 070	-193 259
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	383 240	493 413
Kassaflöde från löpande verksamhet	257 170	300 154
kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-119 102	-39 684
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-4 998	191 544
Kassaflöde från löpande verksamhet	133 070	452 014
Investeringsverksamheten		
Investeringar	-216 837	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-216 837	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	-244 000	-244 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-244 000	-244 000
Årets kassaflöde	-327 767	208 014
Likvida medel vid årets början	1 615 795	1 407 781
Likvida medel vid årets slut	1 288 028	1 615 795

6/4
8

Brf Sommaro Nr 2

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningen sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningar tillämpas	%
Byggnader	1,0%
Markanläggning	5,0%
Balanserade kostnader inventarier	10,0%
	10 - 20 %

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 1		
Årsavgifter o hyror		
Avgifter bostäder	3 183 612	3 121 284
Hyror lokaler	226 716	222 324
Hyror bilplatser	105 730	108 029
Överlåtelse o pantavgifter	26 994	41 362
Övriga intäkter	24 152	0
Summa	3 567 204	3 492 999
Not 2		
Driftskostnader		
EI	195 601	193 877
Fjärrvärme	811 532	767 173
Vatten, avlopp o sophämtning	306 262	294 688
Städning	133 662	131 907
Renhållning	44 403	30 989
Snöröjning	70 548	68 193
Trädgård o grönytor	118 120	92 414
Reparationer byggnader	70 389	233 647
Underhåll byggnader	255 176	185 026
Vattenskada	33 440	51 931
Fastighetsskatt	138 180	130 490
Försäkringspremier	65 098	53 805
Fastighetstjänst	315 473	259 500
Kabel tv	98 366	95 572
Summa driftkostnader	2 656 250	2 589 212

Brf Sommarro Nr 2

2022-01-01
2022-12-31

2021-01-01
2021-12-31

Not 3 Övrig externa kostnader

Data och kommunikation	32 900	34 531
Förbrukningsinventarier o material	5 703	11 537
Föreningsstämma, styrelse, gåvor	5 735	7 044
Div övriga kostnader,	16 512	17 828
Summa externa kostnader	60 850	70 940

Not 4 Personalkostnader och arvoden

Löner administration	158 190	115 313
Arvode styrelsen	81 400	75 400
Arvode revisorer	28 600	28 600
Arvode vicevärd	18 000	18 000
Sociala avgifter	35 010	31 450
Pensionskostnader	0	0
Övriga personalkostnader	6 000	0
Summa personalkostnader	327 200	268 763

Not 5 Räntekostnader

Räntekostnader långfristiga skulder	266 166	264 151
Summa	266 166	264 151

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

Ingående anskaffningsvärde	24 424 713	24 424 713
Nyanskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 424 713	24 424 713
Ingående avskrivningar	-6 977 675	-6 611 305
Årets avskrivningar	-244 247	-366 370
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 221 922	-6 977 675
Utgående planenligt restvärde	17 202 791	17 447 038

Avskrivning sker planenligt med 1% på anskaffningsvärdet.

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnad	52 779 000	40 775 000
taxeringsvärde mark	42 000 000	31 000 000
Summa taxeringsvärde	94 779 000	71 775 000

 10

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

Ingående anskaffningsvärde	555 066	555 066
Nyanskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	555 066	555 066
Ingående avskrivningar	-333 036	-305 283
Årets avskrivningar	-27 753	-27 753
Utgående ackumulerade avskrivningar	-360 789	-333 036
Utgående planenligt restvärde	194 277	222 030

Avskrivning sker med 5% per år.

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

Ingående anskaffningsvärde	530 230	530 230
Utrangeringar	-55 460	0
Nyanskaffningar	216 837	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	691 607	530 230
Ingående avskrivningar	-501 594	-477 182
Utrangeringar	55 460	0
Årets avskrivningar	-36 362	-24 412
Utgående ackumulerade avskrivningar	-482 496	-501 594
Utgående planenligt restvärde	209 111	28 636

Avskrivning sker planenligt med 10 - 20% på anskaffningsvärdet.
beroende på bedömd livslängd.

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

Ingående anskaffningsvärde	748 784	1 275 358
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering		-526 574
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	748 784	748 784
Ingående avskrivningar	-410 612	-862 308
Utrangering	0	526 574
Årets avskrivningar	-74 878	-74 878
Utgående ackumulerade avskrivningar	-485 490	-410 612
Utgående planenligt restvärde	263 294	338 172

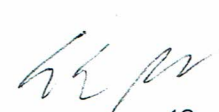
Avskrivning sker planenligt med 10% på anskaffningsvärdet.

52 S
11

Brf Sommarro Nr 2

	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Hyresfordringar	686 933	572 252
Skattekonto	3 030	2 008
Summa	689 963	574 260
Not 11 Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	64 951	66 238
Upplupna intäkter	9 445	4 759
Summa	74 396	70 997
Not 12 Kassa och Bank		
Nordea postgiro	0	24 227
SEB	1 269 262	1 476 470
Swedbank	18 767	115 099
Summa	1 288 029	1 615 796

	2022-12-31			
Not 13 Lån kreditinstitut	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	1,80%	2023-06-21	4 000 000	0
Swedbank	1,11%	Rörlig, 3 mån	1 361 000	244 000
Swedbank	1,12%	26-03-25	4 000 000	0
Swedbank	1,26%	24-03-25	4 000 000	0
Swedbank	1,91%	22-12-22	3 760 000	0
Summa			17 121 000	244 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				16 877 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				15 901 000

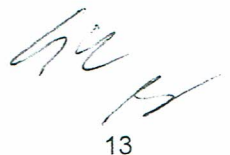


	2022-12-31	2021-12-31
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Personalskatter	3 200	2 413
Skuld sociala avgifter	918	650
Depositioner laddutrustning El-bilar	1 000	0
Summa	5 118	3 063
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	37 245	32 973
Förutbetalda hyror o avgifter	1 002 450	879 632
Upplupna leverantörsskulder	249 491	310 093
Summa	1 289 186	1 222 698

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

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Brf Sommarro Nr 2

Underskrifter 2022 års Årsredovisning

Uppsala den 14/13 2023

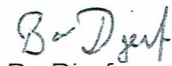
 

Gunvor Anderson

Dag Eriksson

Ordförande

Ledamot



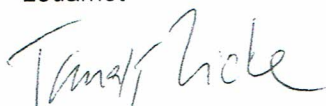
Bo Djerf



Ulrika Persson Fischier

Ledamot

Ledamot



Tomas Zicha

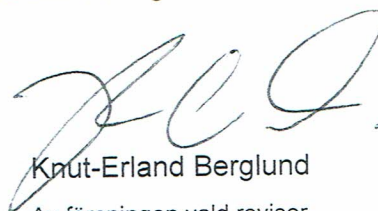
Ledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning
har avgivits den 14/13 2023



Göran Erikson

Av föreningen vald revisor



Knut-Erland Berglund

Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sommarro Nr 2

Organisationsnummer 717600-3197

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Då vi i vår granskning funnit att årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning, samt att styrelsens förvaltning har skett enligt de stadgar och förordningar som gäller för en bostadsrättsförening.

Tillstyrker vi

Att resultat och balansräkning fastställs,

Att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 14 13 2023



Göran Erikson
Av föreningen vald revisor



Knut-Erland Berglund
Av föreningen vald revisor

Brf Sommarro Nr 2

(tkr)	Resultat 2022	Budget 2023
Intäkter		
Årsavgifter	3 183	3 660
Lokalhyror	227	237
Bilplatshyror	106	114
Övriga intäkter	51	14
Summa intäkter	3 567	4 025
Fastighetskostnader		
El	196	246
Fjärrvärme	812	877
Vatten o avlopp	306	368
Städning	134	135
Sophämtning	44	48
Snöröjning	70	70
Trädgård o tomt	118	84
Reparationer byggnader	71	150
Underhåll byggnader	255	180
Vattenskada	33	0
Fastighetsskatt	138	142
Försäkringspremier	65	70
Fastighetsskötsel	316	352
Kabeltv	98	102
Summa fastighetskostnader	2 656	2 824
Diverse kostnader	61	84
Löner o arvoden	327	312
Avskrivningar	383	376
Räntekostnader	266	424
Summa kostnader	3 693	4 020
Resultat	-126	5