

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE & BOKSLUT

bokföringsåret 2012

Bostadsrättsföreningen Nattvakten  
Sollentuna





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2012 .....	4
Föreningens ändamål.....	4
Föreningens byggnader .....	4
Föreningens tekniska status .....	4
Händelser under året .....	4
Medlemmar .....	5
Föreningsfrågor.....	5
Styrelse .....	5
Revisor .....	5
Ekonomisk förvaltning .....	5
Teknisk förvaltning.....	5
EKONOMI.....	6
Årsavgiften .....	6
Taxeringsvärde.....	6
Fastighetskatt.....	6
Fastighetens inköpspris .....	6
Avskrivningar .....	6
Lån.....	6
Försäkringar .....	6
Intäkter .....	7
Kostnader.....	7
Tillbakablick .....	8
Resultat.....	9
Förslag till vinstdisposition.....	9
Förslag till behandling av förlust.....	9
Bokslut .....	10
RESULTATRÄKNING.....	10
BALANSRÄKNING .....	11
KASSAFLÖDESANALYS .....	13
Noter.....	14
Not 1 - Redovisnings- och värderingsprinciper .....	14
Not 2 - Hyresintäkter .....	15
Not 3 - Driftskostnader .....	15
Not 4 - Övriga rörelsekostnader .....	15
Not 5 - Byggnader och mark .....	16
Not 6 - Inventarier .....	17
Not 7 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter .....	17
Not 8 - Eget kapital .....	17
Not 9 - Skulder till kreditinstitut .....	18
Not 10 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.....	18
Kommentarer till Not 3, Driftskostnader .....	19
Revisionsberättelse.....	22

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2012

---

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Föreningens byggnader

Föreningen förvärvade fastigheterna Nattvakten 1 och 4 från Sollentunahem den 3:e december 2007. Båda fastigheterna ligger i Sollentuna kommun.

Nattvakten 1 består av 14 flerfamiljshus med totalt 127 lägenheter. Den total bostadsyta är 10.613 m<sup>2</sup> och tomtytan är 17.655 m<sup>2</sup>

Nattvakten 4 består av ett parkeringshus som också inrymmer samlingslokal, tvättstuga, kontorslokaler och förråd

### Föreningens tekniska status

För fastigheten finns en kort- och en långsiktig underhållsplan upprättad.

#### KORTSIKTIGT

Byte av ytterbelysning i trappor, ledbelysning vid dör-

rar, belysningsstolpar, förrådsutrymmen och tvättstuga. Klart 2013-2014.

#### LÅNGSIKTIGT

Renovering av samtliga 14 hus, dvs byte takpannor, takpapp och vindskivor samt tilläggsisolering av krypvind, byte och målning av panel och plåtdetaljer, startade under 2012 och beräknas vara klart 2016. Styrelsen har upprättat en budget för åren 2013-2017 för att kunna ta ställning till den finansiering från bank som kommer att vara nödvändig för att kunna utföra samtliga renoveringar. En del av renoveringen kommer att kunna finansieras utan upplåning då vi kommer att upplåta fyra hyreslägenheter under 2013 som bostadsrätter. Styrelsen har fört samtal med Swedbank och har fått beviljat upplåning för de första två etapperna som är planerade. En årlig höjning av avgiften med ca 4% kommer att ske under samma period som renoveringen sker för att finansiera ökningen av räntekostnader.

### Händelser under året

Fönster och balkong/altandörrar byttes i samtliga lägenheter. Hus 13 och 14 renoverades, dvs takpapp och takpannor byttes, delvis ny panel, nya hängrännor, omläggning av uteplatser samt ommålning.

Värmeventilerna i samtliga lägenheter byttes ut. Reglerventilerna byttes till en modern självreglerade variant.

Alla ventilationsfläktar rengjordes och ventilationskontroll genomfördes.

## Medlemmar

Föreningen har 175 medlemmar fördelade på 115 lägenheter.  
Till det kommer 10 hyresgäster samt Saxsess som hyr vår affärslokal.

## Föreningsfrågor

Föreningens stadgar finns registrerade hos Bolagsverket.

Föreningen tecknas av styrelsen, två i förening.

Föreningen är delägare i Samfälligheten Nattvakten som förvaltar garaget samt del av Sjöängsvägen.

## Styrelse

Styrelsen har under året bestått av

Stefan Hult, ordförande

Camilla Andersson, vice ordförande, avgick vid årsstämma 29:e maj 2012

Annette Höijer, vice ordförande, tillträdde vid årsstämma 29:e maj 2012, avgick samtidigt som suppleant

Sara Andersson, kassör

Kenneth Tärnström, sekreterare

Isak Forsman, vice värd

Carina Olsson, suppleant, valdes på årsstämma 29:e maj 2012

## Styrelsemöten

Styrelsen har haft 10 protokollförda möten samt föreningsstämma den 29:e maj 2012.

## Revisor

Björn Carlson, Revisionsfirman Björn Carlson AB

## Ekonomisk förvaltning

Sköts av Förvaltnings AB Teoge hanterar föreningens ekonomi, betalningar till leverantörer, hyror, skatter dvs allt som har med föreningens ekonomi att göra.

## Teknisk förvaltning

Sköts också av Förvaltnings AB TEOGE som i sin tur använder sig av olika underentreprenörer, bl.a.

Nicator AB, trädgård, markskötsel samt snöröjning.  
ABC EI, elinstallationerna.

Föreningen registrerades 2005-06-08.

## EKONOMI

---

### Årsavgiften

Den genomsnittliga årsavgiften för medlemmar ligger på 558 kr/m<sup>2</sup> och för hyresrätter 1021 kr/ m<sup>2</sup>. I avgiften ingår förutom föreningens gemensamma driftskostnader även vatten, värme och kabel-tv.

Den genomsnittliga årsavgiften för Sollentuna kommun 2012 ligger på 650 kr/m<sup>2</sup>. Källa Boreda.

### Taxeringsvärde

Fastigheten Nattvakten 1 är taxerad till 111.661.000 kr fördelat på bostäder 76.000.000 kr, lokaler 661 000kr och mark 35.000.000 kr.

Fastigheten Nattvakten 4 har inte åsatts något taxeringsvärde.

### Fastighetsskatt

Föreningen har under året erlagt totalt 177 235 kr i fastighetsskatt.

### Fastighetens inköpspris

Fastigheterna Nattvakten 1 o 4 köptes av Sollentuna hem 2007-12-03 för 150 miljoner.

### Avskrivningar

Se Not 1 – Redovisnings och värderingsprinciper.

### Lån

Föreningen har fyra lån hos Swedbank på totalt 51.5 miljoner. Lånen är i dagsläget amorteringsfria. Räntan på lånen är bundet med olika bindningstid för att överlappa varandra.

### Försäkringar

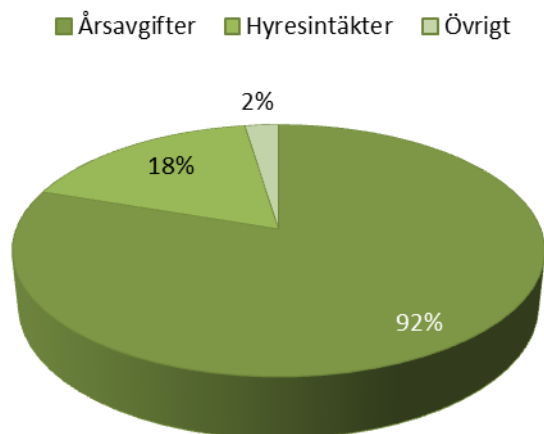
Hela fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkon-toret.

## Intäkter

Föreningens intäkter under 2012 är på 6 863 662 kr och kommer från följande:

Årsavgifter	5 503 566 kr
Hysesintäkter	1 232 436 kr
Övrigt	164 452 kr

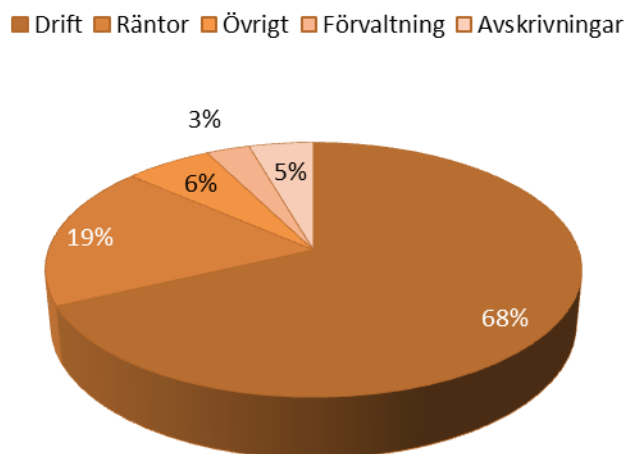
## Intäkter



## Kostnader

Föreningens kostnader på 10 135 090 kr fördelar sig på följande sätt:

Driftskostnader	6 895 632 kr
Räntekostnader	1 856 395 kr
Övriga rörelsekostnader	618 857 kr
Ekonomisk och teknisk förvaltning	306 698 kr
Avskrivningar	457 508 kr



**Tillbakablick**

Intäkter	2008	2009	2010	2011	2012
Årsavgift	5 016 470	5 040 704	5 322 005	5 379 271	5 503 056
Hysesintäkt	1 633 433	1 530 765	1 225 109	1 238 902	1 232 436
Övrigt	28 925	162 209	73 073	15 334	164 452
Totalt	6 678 828	6 733 678	6 620 187	6 633 507	6 900 454

Kostnader	2008	2009	2010	2011	2012
Drift	-4 462 091	-10 936 607	-5 661 703	-5 437 706	-6 895 632
Räntor	-2 217 771	-1 489 110	-1 604 953	-1 649 714	-1 856 395
Övriga rörelse- kost.	-534 101	-507 792	-725 658	-510 787	-618 857
Förvaltning	-292 300	-293 027	-294 600	-297 147	-306 698
Avskrivning	0	-95 153	-95 153	-100 923	-457 508
Skatt	-108 951	-119 245	0	63 765	0
Totalt	-7 615 214	-13 440 934	-8 382 067	-7 932 512	-10 135 090
Resultat	-936 386	-6 707 256	-1 761 880	-1 299 005	-3 271 428

	2008	2009	2010	2011	2012
Omsättnings tillgångar	16 288 264	8 713 630	12 207 995	12 829 535	453 989

Redovisade omsättningstillgångar är per den 31 december respektive år.



## Resultat

En planerad avgiftsökning med 1 kr/m<sup>2</sup> skedde 2012. Under 2012 har föreningen i enlighet med underhållsplanen utfört värme- och ventilationsarbeten i samtliga hus vilket i sin helhet förklarar våra ökade kostnader för reparationer jämfört med 2011. Föreningen har även enligt beslut på årsstämma bytt ut samtliga fönster och balkong/altandörrar i området vilket i sin helhet finansierades med egna likvida medel. Det planerade större renoveringsarbetet av samtliga huskroppar påbörjades under 2012, två hus helrenoverades från grund till tak med ett mycket fint resultat. Ny upplåning fick göras i samband med detta om 2 000 000 kr, resterande finansierades även det med egna likvida medel. Dessa renoveringar förklarar skillnaden i behållning på bank mellan 2011 och 2012. I samråd med banken beslutade styrelsen tidigare att i stället för att amortera på föreningens lån behålla överlikviditeten för att kunna finansiera renoveringarna med egna pengar.

För ytterligare information om de framtida renoveringarna se sidan 4 i förvaltningsberättelsen

## Förslag till vinstdisposition

### Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat från tidigare år	-12 077 696
Årets förlust	-3 234 636
	<b>-15 312 332</b>

### Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Överföring till fond för yttre underhåll enligt stadgar	334 983
Balanserat resultat per 2012-12-31 efter dessa dispositioner	-14 977 349
	<b>-15 312 332</b>

## Förslag till behandling av förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten -15 312 332 kr, överförs i ny räkning.

**BOKSLUT 2012****RESULTATRÄKNING**

	Not	2012	2011
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter		5 503 566	5 379 271
Hysesintäkter	2	1 232 436	1 238 902
Övriga intäkter		164 452	15 334
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>6 900 454</b>	<b>6 633 507</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Ekonomisk och teknisk förvaltning		-306 698	-297 147
Driftskostnader	3	-6 895 632	-5 437 706
Övriga rörelsekostnader	4	-618 857	-510 587
Övriga kostnader		-	-200
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-7 821 187</b>	<b>-6 245 640</b>
<b>Avskrivning och nedskrivning</b>			
av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-457 508	-100 923
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>-1 378 241</b>	<b>286 944</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		86 836	237 121
Räntekostnader		-1 943 231	-1 886 835
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-1 856 395</b>	<b>-1 649 714</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 234 636</b>	<b>-1 362 770</b>
Skatt		-	63 765
<b>Årets förlust</b>		<b>-3 234 636</b>	<b>-1 299 005</b>

**BALANSRÄKNING**

	Not	2012	2011
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	167 529 578	156 190 206
Inventarier	6	324 834	365 924
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>167 854 412</b>	<b>156 556 130</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		13 446	81 788
Övriga kortfristiga fordringar		1 776	1 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	207 609	69 457
		<b>222 831</b>	<b>152 975</b>
Kassa och bank		267 950	12 676 560
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>490 781</b>	<b>12 829 535</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>168 345 193</b>	<b>169 385 665</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital	8		
Insatskapital		123 887 000	123 887 000
Upplåtelseavgift		4 853 643	4 853 643
Fond yttre underhåll		1 432 608	1 097 625
		<b>130 173 251</b>	<b>129 838 268</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-12 077 697	-10 443 708
Årets förlust		-3 234 636	-1 299 005
<b>Summa eget kapital</b>		<b>114 860 918</b>	<b>118 095 555</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	51 500 000	49 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>51 500 000</b>	<b>49 500 000</b>

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder		520 097	638 581
Skatteskulder		346 595	335 595
Övriga kortfristiga skulder		7898	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 109 685	815 934
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 984 275</b>	<b>1 790 110</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**168 345 193**                      **169 385 665**

Ställda säkerheter                      52 500 000                      49 500 000

Ansvarsförbindelser                      Inga                      Inga

**KASSAFLÖDESANALYS**

	Not	2012	2011
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Årets resultat		-3 234 636	-1 299 005
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>			
Avskrivningar	5, 6	457 508	100 923
Årets skatt (Fastighetsskatt)		0	-123 473
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-2 777 128</b>	<b>-1 321 555</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>			
Ökning(+)/minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)		194 164	155 566
Ökning(-)/minskning (+) övriga kortfristiga fordringar		-69 856	14 841
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>		<b>-2 652 820</b>	<b>-1 151 148</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Renovering av byggnader och mark		-11 755 790	-90 380
Anskaffning inventarier	6	-	-28 851
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-11 755 790</b>	<b>-119 231</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Inbetalda insatser		-	1 237 500
Inbetalda upplåtelseavgifter		-	669 260
Upptagna lån	9	2 000 000	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>2 000 000</b>	<b>1 906 760</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-12 408 610</b>	<b>636 381</b>
Likvida medel vid årets början		12 676 560	12 040 179
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>267 950</b>	<b>12 676 560</b>

## NOTER

---

### **Not 1 - Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

#### **Fordringar**

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### **Ändring av beskattning för ränteintäkter i BRF**

"I regeringsrättens dom gällande Dnr / målnr / löpnr: 2870-09 den 29e december 2010 ändrade regeringsrätten skatterättsnämndens förhandsbesked gällande beskattningar av ränteinkomster för bostadsrättsföreningen. Beskattning av ränteinkomster som är hänförliga till föreningens fastighet skall därför inte ske."

#### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### **Antalet anställda**

I likhet med tidigare år har föreningen under året inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

**Not 2 - Hyresintäkter**

	2012-12-31	2011-12-31
Hyresintäkter, bostäder	-631 472	-677 883
Hyresintäkter, lokaler	-82 092	-62 060
Hyresintäkter, garage/parkering	-518 872	-498 959
<b>Summa</b>	<b>-1 232 436</b>	<b>-1 238 902</b>

**Not 3 - Driftskostnader**

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsskötsel	293 419	125 909
Trädgårdsförvaltning	545 090	545 033
Snöröjning	312 688	125 782
Trappstädning	34 775	33 716
Invändigt allmänna utrymmen löpande ex. tvättstuga, målning, golv, soprumsutrustning	60 745	185 168
Övriga främmande tjänster	293 621	496 283
Garage & parkeringskostnader	250 000	345 000
El	107 826	128 802
Fjärrvärme	1 189 044	1 045 553
Vatten och avlopp	390 776	372 782
Sophämtning	119 197	145 432
Grovsopor	62 626	124 479
Försäkringspremier	66 252	69 356
Kabel TV	73 188	71 856
Reparation och underhåll	2 916 281	1 444 924
Fastighetsskatt	177 235	169 360
Diverse övriga kostnader	2 869	8 272
<b>Summa</b>	<b>6 895 632</b>	<b>5 437 707</b>

**Not 4 - Övriga rörelsekostnader**

	2012-12-31	2011-12-31
Förbruknings- och kontorsmaterial	17 883	27 638
Revisionsarvode	26 188	16 477
Bankkostnader	65 159	4 448
Övriga föreningskostnader	49 967	66 082
Konsult- och advokatkostnader	184 519	69 046
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	250 158	245 529
Diverse övriga kostnader	24 983	81 367
<b>Summa</b>	<b>618 857</b>	<b>510 587</b>

**Not 5 - Byggnader och mark**

	2012-12-31	2011-12-31
Byggnad anskaffning	118 412 637	118 412 637
Mark anskaffning	34 713 188	34 713 188
Lekplats	897 500	897 500
Byggnad, miljöstugan	2 346 380	2 256 000
Byggnad, miljöstugan	-	90 380
Fönsterrenovering	7 523 014	-
Husrenovering, hus 13 & 14	4 232 776	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>168 125 495</b>	<b>156 369 705</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-179 499	-119 666
Årets avskrivningar markanläggning på 15 år	-59 832	-59 833
Årets avskrivningar fönsterrenovering på 30 år	-250 767	-
Årets avskrivningar husrenovering hus 13 & 14 på 40 år	-105 819	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-595 917</b>	<b>-179 499</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>167 529 578</b>	<b>156 190 206</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	76 661 000	76 661 000
Taxeringsvärde mark	35 000 000	35 000 000
	<b>111 661 000</b>	<b>111 661 000</b>
<b>Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	76 000 000	76 000 000
Lokaler	661 000	661 000
	<b>76 661 000</b>	<b>76 661 000</b>



## Not 6 - Inventarier

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnadsinventarier	362 938	362 938
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>362 938</b>	<b>362 938</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnadsinventarier	-54 441	-36 294
-Avskrivningar byggnadsinventarier på 20 år	-18 147	-18 147
Utgående ackumulerade avskrivningar	-59 820	-54 441
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden kontorsinventarier	114 716	85 865
Inköp	-	28 851
	<b>114 716</b>	<b>114 716</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar kontorsinventarier	-57 289	-34 346
-Avskrivningar kontorsinventarier på 5 år	-22 943	-22 943
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-140 052</b>	<b>-57 289</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>324 834</b>	<b>365 924</b>

## Not 7 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	54 500	49 470
Upplupna intäkter	97 481	-
Comhem	18 835	18 297
Övriga poster	-	1 690
Korr objektlista hyresbortfall	36 792	-
<b>Summa</b>	<b>207 608</b>	<b>69 457</b>

## Not 8 - Eget kapital

	Insats kapital	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat
<b>Eget kapital 2011-12-31</b>	<b>123 887 000</b>	<b>4 853 643</b>	<b>1 097 625</b>	<b>-10 443 708</b>	<b>-1 299 005</b>
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	-	334 983	-334 983	-
Balansering av föregående års resultat	-	-	-	-1 299 005	1 299 005
Årets resultat	-	-	-	-	-3 234 636
<b>Eget kapital 2012-12-31</b>	<b>123 887 000</b>	<b>4 853 643</b>	<b>1 432 608</b>	<b>-12 077 696</b>	<b>-3 234 636</b>

**Not 9 - Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar	
			år 2012 enl låneavtal	Lånebelopp 2012-12-31
Swedbank 2758648964	3,60	2013-09-25	0	16 500 000
Swedbank 2755832546	2,96	2015-08-25	0	16 500 000
Swedbank 2755832538	3,07	2017-08-25	0	16 500 000
Swedbank 2852897517	2,92	Rörlig ränta	0	2 000 000
<b>Totalt</b>			<b>0</b>	<b>51 500 000</b>

**Not 10 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

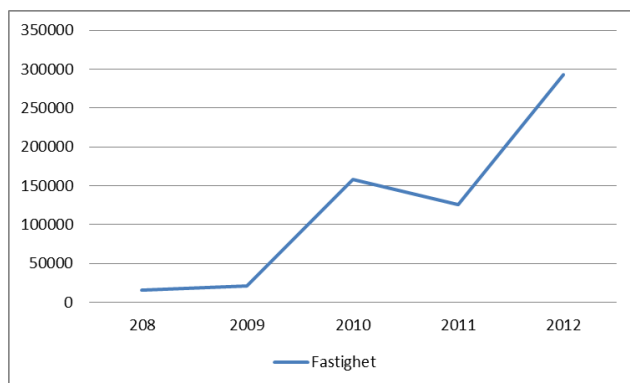
	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntor	210 163	226 133
Förskottsbetalda avgifter/hyror	408 930	535 828
Upplupna revisionsarvoden	20 000	10 000
Sollentuna Energi	232 459	-
Devotum Projekt renovering	47 752	-
Nicator snöröjning	111 532	-
ABC gruppen projekt renovering	24 492	-
FU gruppen projekt renovering	21 589	-
Rönnö Service självrisk försäkring	22 000	-
Övriga poster	10 768	43 973
<b>Summa</b>	<b>1 109 685</b>	<b>815 934</b>

## Kommentarer till Not 3, Driftskostnader

### Fastighetsskötsel

Kostnaden för fastighetsskötseln ökade markant 2012. Under den period vi bytte fönster, renoverade husen 13 & 14 och utförde ventilbyte fanns behov av fastighetsskötare på heltid, för att hjälpa entreprenörerna. Att låta fastighetsskötaren utföra småjobb och hjälpa till var billigare än att entreprenören göra de.

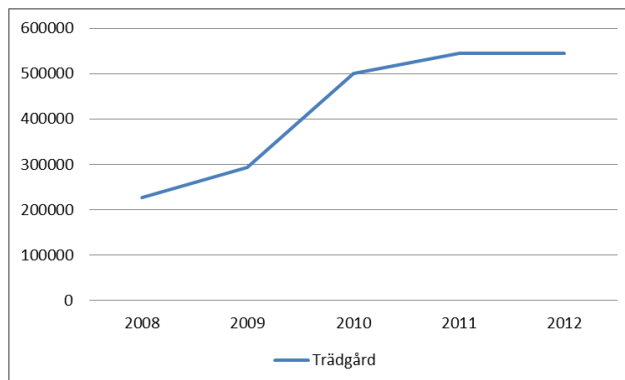
Vi kommer att få se samma mönster de år vi gör fortsatt husrenovering.



### Trädgårdsskötsel

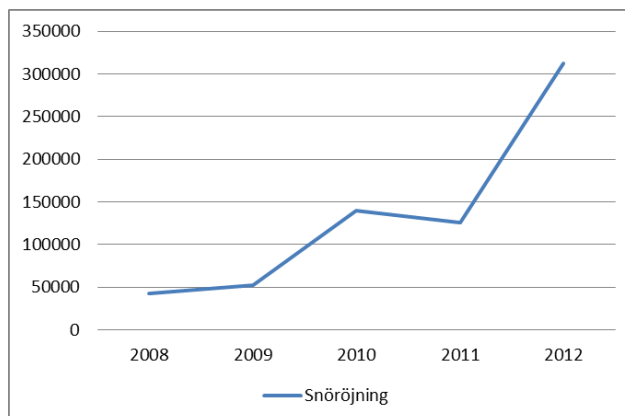
Kostnaden för trädgårdsskötseln planade ut förra året och vi har landat på en kostnad för att hålla marken i trevligt skick på ca en halv miljon. Det som ingår i trädgårdsskötseln är inte bara gräsklippning utan här finns också vår, sommar och höstblommor i planteringarna. Tömning av papperkorgar, plocka skräp från marken, rensning ogräs, krattning, häckklippning och säkert några saker till som vi har missat.

Från 2013 kommer vi att märka en minskning då marken runt kontorshuset överförs till den fastigheten, enligt beslut från extrastämma.



### Snöröjning

Snöröjning är något som inte är lätt att budgetera. Vissa vintrar är långa och hårda och andra varma och korta. Kostnadsökningen vi ser här beror på att vi från och med 2012 sköter snöröjningen även för garaget och kontorshuset. Kostnaden för detta vidarefakturerar vi.



### Invändigt allmänna utrymmen etc.

Under den här rubriken gömmer sig en hel del olika konton. Här ligger t.ex. reparation och underhåll av maskiner och lokaler i tvättstugan, Tuna och miljöstugan. Här ligger också underhållskostnader för hyreslägenheterna.

Kostnaden sjönk mycket jämfört med 2011, men det året hade vi underhållskostnader på hyreslägenheter.

### Övriga främmande tjänster

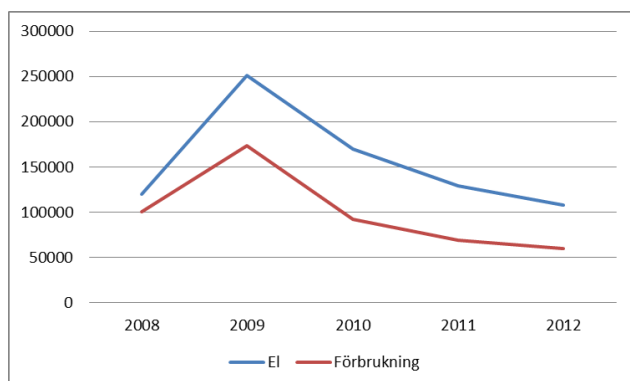
Detta är framför allt konsultkostnader för projektering av värmesystemet och ventilbytet.

### Garage och parkeringskostnader

Här ligger avgiften till garagesamfälligheten som vi tar in via hyrorna.

### EL

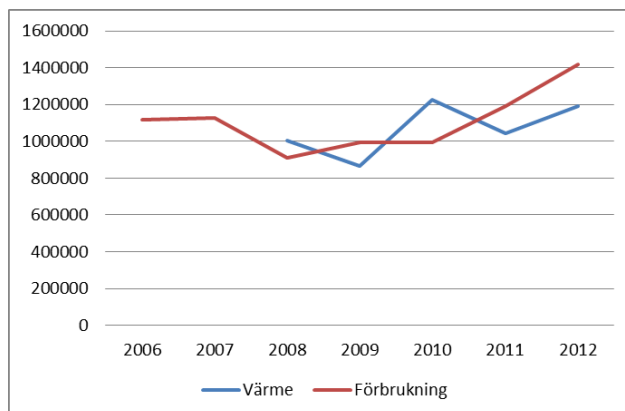
Vi jobbar vidare med att byta ut lampor i området till lågenergi vilket också syns på förbrukningen.



### Fjärrvärme

Vi fick öka förbrukningen under 2011 och detta höll i sig även 2012. Fast vi investerat i injustering av värmesystemet var vi tvungna att öka värmeuttaget. Vissa lägenheter i området hade inte dräglig temperatur vilket påverkade både förbrukningen och kostnaden. Att kostnaden

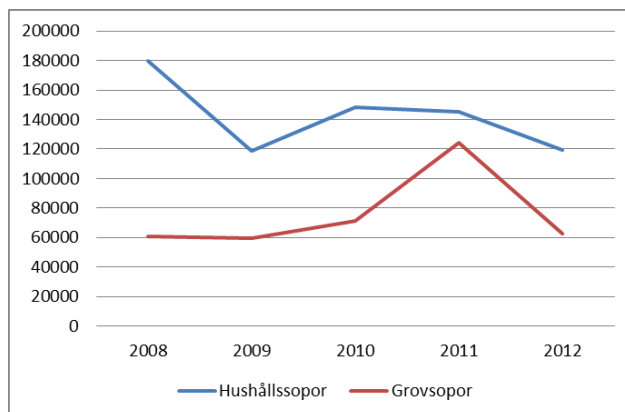
minskade under 2011 beror på att priset för fjärrvärmens minskade.



### Sophämtning

Glädjande minskar kostnaden för sophämtning men det finns mer att göra.

2012 började vi att stå vakt vid containrarna på städagen och packa dessa mer effektivt. Det har gett strålande resultat och kostnaden har sjunkit med 60 tusen.



### Reparation och underhåll

Här finner vi kostnaden för byte av värmeventiler och injustering av ventilation.

## UNDERSKRIFTER

---

**Sollentuna 2013-05-23**

Stefan Hult  
Ordförande

Annette Höjer  
Vice Ordförande

Sara Andersson  
Kassör

Kenneth Tärnström  
Sekreterare

Isak Forsman  
Vice värd

**Min revisionsberättelse har lämnats 2013-05-24**

Björn Carlsson  
Godkänd revisor FAR

## **REVISIONSBERÄTTELSE**

---