

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE & BOKSLUT

bokföringsåret 2013

Bostadsrättsföreningen Nattvakten
Sollentuna

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013	5
Föreningens ändamål.....	5
Fastigheten	5
Föreningens byggnader	5
Föreningens tekniska status	5
Händelser under året	5
Medlemmar	7
Föreningsfrågor.....	7
Styrelse	7
Firmatecknare.....	7
Styrelsemöten.....	7
Revisor	7
Valberedning.....	7
Ekonomisk förvaltning	7
Teknisk förvaltning.....	7
EKONOMI	8
Årsavgiften.....	8
Taxeringsvärde.....	8
Fastighetsskatt	8
Fastighetens inköpspris	8
Avskrivningar	8
Lån.....	8
Intäkter	9
Kostnader.....	9
Tillbakablick tidigare år	10
Resultat.....	11
Förslag till vinstdisposition.....	11
Förslag till behandling av förlust.....	11
Bokslut 2013	12
RESULTATRÄKNING.....	12
BALANSRÄKNING	13
KASSAFLÖDESANALYS	15
Noter.....	16
Not 1 - Redovisnings- och värderingsprinciper	16
Not 2 - Hyresintäkter	17
Not 3 – Driftskostnader (<i>kommentarer till driftskostnaderna finns efter all noter</i>)	17
Not 4 - Övriga rörelsekostnader	17
Not 5 - Byggnader och mark	18
Not 6 - Inventarier	19
Not 7 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19
Not 8 - Eget kapital	19
Not 9 - Skulder till kreditinstitut	20
Not 10 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20
Kommentarer till Not 3, Driftskostnader	21

Underskrifter	24
Sollentuna 2014-05-10.....	24
Revisionsberättelse.....	25

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

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.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning för bostadshusen: Nattvakten 1, Sollentuna kommun.

Fastighetsbeteckning för garaget: Nattvakten 4, Sollentuna kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

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 m² och tomtytan är 17.655 m²

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

Föreningens tekniska status

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 2017. 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. 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

Belysningen i området, dvs samtliga belysningsstolpar och trappbelysning har bytts till ledljus.

Vi förvärvade mark från Sollentuna kommun, så uteplatserna efter Tunastråket samt ingång till frisersalongen, tvättstugan, Tuna, garaget etc. ligger äntligen inom fastigheten.

Fastighetsägarna sköter på föreningens uppdrag ett ärende mot Sollentunahem gällande markytan framför kontorshuset. Marken skulle ha överförts till Nattvakten 2 när fastigheten Nattvakten 1 köptes av Sollentunahem, men blev så inte gjort. Detaljplanen är korrigerad men hos Lantmäteriet har marken inte förts över då Sollentunahem inte lämnat in nödvändiga dokument. Ärendet är så gammalt att allt måste tas om igen och nya överenskommelser måste träffas. Lantmäteriförrättningen blev klar under mars 2014.

Gamla dagiset har byggts om till två lägenheter och marken på baksidan som under många år präglats av den gamla verksamheten har renoverats.

Föreningen bjöd på bussresa och subventionerade inträdet till Furuviksparken. Vi fick inga anmälningar så resan fick avbokas.

Vi har haft julpyssel och två städdagar under året.

Ärendet med byte av ytterdörrar avslutades då kostnaden per dörr blev snudd på den samma om den beställdes själv eller via föreningen.

Vi har haft problem med katter och har gått ut med information om vad som gäller enligt stadgarna.

Föreningen har ett pågående garantiärende mot DiPart efter fönsterbytet 2012 gällande felaktigt utfört arbete

vid drevning av fönstren. Ärendet hanteras av advokatbyrån Hellgren Linander KB på föreningens uppdrag.

Teoge har utfört OVK besiktning i samtliga lägenheter på uppdrag av kommunen.

Radonmätning pågår i området på uppdrag av kommunen.

Medlemmar

Föreningen har 174 medlemmar fördelade på 119 lägenheter.
Till det kommer 8 hyresgäster samt Saxess som hyr vår affärslokal.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2013.

Föreningens stadgar finns registrerade hos Bolagsverket.

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

Styrelse

Styrelsen har under året bestått av

Stefan Hult	ordförande
Annette Höijer	ledamot
Sara Andersson	ledamot
Kenneth Tärnström	ledamot
Isak Forsman	ledamot
Carina Olsson	suppleant

Firmatecknare

Föreningen tecknas av styrelsen.
Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Styrelsemöten

Styrelsen har haft 12 protokollförda möten.

Revisor

Björn Carlson, Revisionsfirman Björn Carlson AB

Valberedning

Saknas.

Ekonomisk förvaltning

På uppdrag av föreningen sköts den ekonomiska förvaltningen av Förvaltnings AB Teoge.

Teknisk förvaltning

På uppdrag av föreningen sköts den tekniska förvaltningen av Förvaltnings AB TEOGE som i sin tur använder sig av olika underentreprenörer som exempelvis

Nicator AB, trädgård, markskötsel samt snöröjning
ABC El, elinstallationer

Föreningen registrerades 2005-06-08.

EKONOMI

Årsavgiften

Den genomsnittliga årsavgiften för medlemmar ligger på 574 kr/m² och för hyresrätter 1034 kr/ m². I avgiften ingår förutom föreningens gemensamma driftskostnader även vatten, värme och kabel-tv.

Den genomsnittliga årsavgiften för Sollentuna kommun 2013 ligger på 654 kr/m². Källa Boreda.

Taxeringsvärde

Fastigheten Nattvakten 1 är taxerad till 124.000.000 kr fördelat på bostäder 86.000.000 kr och mark 38.000.000 kr.

Fastigheten Nattvakten 4 har inte åsatts något taxeringsvärde.

Fastighetsskatt

Föreningen har under året erlagt totalt 156 090 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

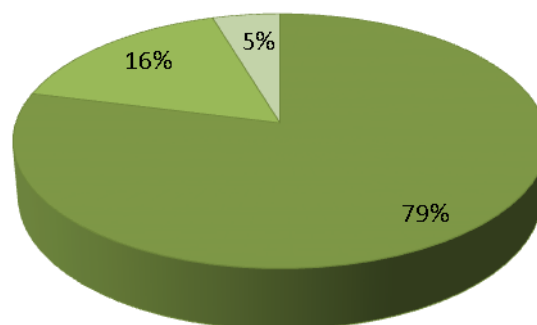
Föreningen har fyra lån hos Swedbank på totalt 55,5 miljoner. Lånen är i dagsläget amorteringsfria. Räntan på lånen är bundet med olika bindningstid för att överlappa varandra.

Intäkter

Föreningens intäkter under 2013 är på 6 975 350 kr och kommer från följande:

Årsavgifter	5 650 937 kr
Hysesintäkter	1 176 278 kr
Övrigt	335 335 kr

■ Årsavgifter ■ Hysesintäkter ■ Övrigt

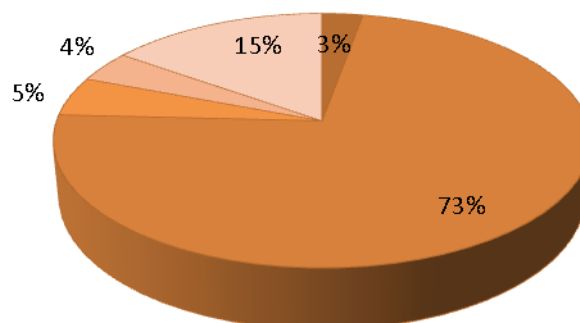


Kostnader

Föreningens kostnader på 11 305 355 kr fördelar sig på följande sätt:

Ekonomisk & teknisk förvaltning	328 288 kr
Drift	8 381 095 kr
Övriga rörelsekostnader	575 293 kr
Avskrivningar	457 508 kr
Räntor	1 750 371 kr

■ Förvaltning ■ Drift ■ Övrigt ■ Avskrivningar ■ Räntor



Tillbakablick tidigare år

Intäkter	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Årsavgift	5 016 470	5 040 704	5 322 005	5 379 271	5 503 056	5 650 937
Hysesintäkt	1 633 433	1 530 765	1 225 109	1 238 902	1 232 436	1 176 278
Övrigt	28 925	162 209	73 073	15 334	164 452	335 335
Totalt	6 678 828	6 733 678	6 620 187	6 633 507	6 900 454	7 162 550

Kostnader	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Drift	-4 462 091	-10 936 607	-5 661 703	-5 437 706	-6 895 632	-8 381 095
Räntor	-2 217 771	-1 489 110	-1 604 953	-1 649 714	-1 856 395	-1 750 371
Övriga rörelse-kost.	-534 101	-507 792	-725 658	-510 787	-618 857	-575 293
Förvaltning	-292 300	-293 027	-294 600	-297 147	-306 698	-328 288
Avskrivning	0	-95 153	-95 153	-100 923	-457 508	-457 508
Skatt	-108 951	-119 245	0	63 765	0	0
Totalt	-7 615 214	-13 440 934	-8 382 067	-7 932 512	-10 135 090	-11 492 555
Resultat	-936 386	-6 707 256	-1 761 880	-1 299 005	-3 271 428	-4 330 005

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Omsättnings tillgångar	16 288 264	8 713 630	12 207 995	12 829 535	453 989	2 178 873

Redovisade omsättningstillgångar är per den 31 december respektive år.

Resultat

En planerad avgiftsökning på 4% skedde 2013 och denna gjordes för att möta de ökade kostnaderna som föreningen kommer att ha vid husrenoveringarna som påbörjades 2012. Under 2013 byggde föreningen om gamla dagislokalen och färdigställde två lägenheter som gick ut till försäljning samt att konstnären Erland Cullbergs lägenhet också renoverades och även den gick ut till försäljning. I samband med renoveringen av dessa lägenheter fick föreningen uppta nya lån för att kunna finansiera detta, av det negativa resultatet svarar denna renovering för ca 2,5 mkr.

I likhet med tidigare år har styrelsen i samråd med banken beslutat att i stället för att amortera på föreningens lån behålla överlikviditeten för att kunna finansiera framtida renoveringar av huskropparna med egna pengar.

Förslag till vinstdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Ansamlad förlust från tidigare år	-15 647 316
Årets förlust	-4 330 005
	-19 977 321

Styrelsen föreslår att förlusten disponeras på följande sätt:

Överföring till fond för yttre underhåll enligt stadgar	334 983
Ansamlad förlust per 2013-12-31 efter dessa dispositioner	-19 642 338
	-19 977 321

Förslag till behandling av förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten -19 642 338 kr, överförs i ny räkning.

BOKSLUT 2013**RESULTATRÄKNING**

	Not	2013	2012
Nettoomsättning			
Årsavgifter		5 650 937	5 503 566
Hysesintäkter	2	1 176 278	1 232 436
Övriga intäkter		335 335	164 452
Summa nettoomsättning		7 162 550	6 900 454
 Kostnader för fastighetsförvaltning			
Ekonomisk och teknisk förvaltning		-328 288	-306 698
Driftskostnader	3	-8 381 095	-6 895 632
Övriga rörelsekostnader	4	-575 293	-618 857
Övriga kostnader		-	-
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-9 284 676	-7 821 187
 Avskrivning och nedskrivning			
av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-457 508	-457 508
 Resultat före finansiella poster		-2 579 634	-1 378 241
 Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		8 412	86 836
Räntekostnader		-1 758 783	-1 943 231
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 750 371	-1 856 395
 Resultat efter finansiella poster		-4 330 005	-3 234 636
 Skatt		-	-
Årets förlust		-4 330 005	-3 234 636

BALANSRÄKNING

	Not	2013	2012
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	167 113 160	167 529 578
Inventarier	6	283 744	324 834
Summa anläggningstillgångar		167 396 904	167 854 412
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		64 111	13 446
Övriga kortfristiga fordringar		79	1 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	72 727	207 609
		136 917	222 831
Kassa och bank		2 041 956	267 950
Summa omsättningstillgångar		2 178 873	490 781
SUMMA TILLGÅNGAR		169 575 777	168 345 193
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		124 537 000	123 887 000
Upplåtelseavgift		5 833 143	4 853 643
Fond yttre underhåll		1 767 591	1 432 608
		132 137 734	130 173 251
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 647 316	-12 077 697
Årets förlust		-4 330 005	-3 234 636
Summa eget kapital		112 160 413	114 860 918
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	55 500 000	51 500 000
Summa långfristiga skulder		55 500 000	51 500 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		479 931	520 097
Skatteskulder		215 571	346 595
Övriga kortfristiga skulder		-	7898
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 219 862	1 109 685
Summa kortfristiga skulder		1 915 364	1 984 275
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 169 575 777	 168 345 193
 Ställda säkerheter		 55 500 000	 52 500 000
 Ansvarsförbindelser		 Inga	 Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2013	2012
Den löpande verksamheten			
Årets resultat		-4 330 005	-3 234 636
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	5, 6	457 508	457 508
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-3 872 497	-2 777 128
Förändring i rörelsekapital			
Ökning(+)/minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)		-68 911	194 164
Ökning(-)/minskning (+) övriga kortfristiga fordringar		85 914	-69 856
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet		-3 855 494	-2 652 820
Investeringsverksamheten			
Renovering av byggnader och mark		1 629 500	-11 755 790
Anskaffning inventarier	6		-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 629 500	-11 755 790
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser			-
Inbetalda upplåtelseavgifter			-
Upptagna lån	9	4 000 000	2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 000 000	2 000 000
Årets kassaflöde		1 774 006	-12 408 610
Likvida medel vid årets början		267 950	12 676 560
		2 041 956	267 950
Likvida medel vid årets slut			

NOTER

Not 1 - Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna 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 föreningsstämma 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

	2013-12-31	2012-12-31
Hyresintäkter, bostäder	-635 348	-631 472
Hyresintäkter, lokaler	-60 224	-82 092
Hyresintäkter, garage/parkering	-480 706	-518 872
Summa	-1 176 278	-1 232 436

Not 3 – Driftskostnader *(kommentarer till driftskostnaderna finns efter all noter)*

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsskötsel	113 406	293 419
Trädgårdsförvaltning	623 284	545 090
Snöröjning	259 024	312 688
Städning	36 400	34 775
Invändigt allmänna utrymmen löpande ex. tvättstuga, målning, golv, soprumsutrustning	26 886	60 745
Övriga främmande tjänster	58 126	293 621
Garage & parkeringskostnader	250 000	250 000
El	151 496	107 826
Fjärrvärme	1 293 622	1 189 044
Vatten och avlopp	366 862	390 776
Sophämtning	190 474	119 197
Grovsopor	51 572	62 626
Försäkringspremier	59 362	66 252
Kabel TV	75 358	73 188
Reparation och underhåll	4 221 547	2 916 281
Projektkostnader lokal	446 088	-
Fastighetsskatt	156 090	177 235
Diverse övriga kostnader	1 498	2 869
Summa	8 381 096	6 895 632

Not 4 - Övriga rörelsekostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Förbruknings- och kontorsmaterial	11 576	17 883
Revisionsarvode	14 922	26 188
Bankkostnader	65 251	65 159
Övriga föreningskostnader	53 625	49 967
Konsult- och advokatkostnader	187 457	184 519
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	238 428	250 158
Diverse övriga kostnader	4 034	24 983
Summa	575 293	618 857

Not 5 - Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
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	2 346 380
Fönsterrenovering	7 523 014	7 523 014
Husrenovering, hus 13 & 14	4 232 776	4 232 776
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 125 495	168 125 495
Ingående ackumulerade avskrivningar	-595 917	-179 499
Årets avskrivningar markanläggning på 15 år	-59 832	-59 832
Årets avskrivningar fönsterrenovering på 30 år	-250 767	-250 767
Årets avskrivningar husrenovering hus 13 & 14 på 40 år	-105 819	-105 819
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 012 335	-595 917
Utgående restvärde enligt plan	167 113 160	167 529 578
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	86 000 000	76 661 000
Taxeringsvärde mark	38 000 000	35 000 000
	124 000 000	111 661 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	86 000 000	76 000 000
Lokaler	-	661 000
	86 000 000	76 661 000

Not 6 - Inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnadsinventarier	362 938	362 938
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	362 938	362 938
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnadsinventarier	-72 588	-54 441
-Avskrivningar byggnadsinventarier på 20 år	-18 147	-18 147
Utgående ackumulerade avskrivningar	-90 735	-72 588
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden kontorsinventarier	114 716	114 716
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 716	114 716
Ingående ackumulerade avskrivningar kontorsinventarier	-80 232	-57 289
-Avskrivningar kontorsinventarier på 5 år	-22 943	-22 943
Utgående ackumulerade avskrivningar	-103 175	-80 232
Utgående restvärde enligt plan	283 744	324 834

Not 7 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	53 479	54 500
Upplupna intäkter	-	97 481
ComHem	19 248	18 835
Korr objektlista hyresbortfall	-	36 792
Summa	72 727	207 608

Not 8 - Eget kapital

	Insats kapital	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat
Eget kapital 2011-12-31	123 887 000	4 853 643	1 432 608	-12 077 696	-3 234 636
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	-	334 983	-334 983	-
Försäljning av egna lägenheter	650 000	979 500	-	-	-
Balansering av föregående års resultat	-	-	-	-3 234 636	3 234 636
Årets resultat	-	-	-	-	-4 330 005
Eget kapital 2012-12-31	124 537 000	5 833 143	1 767 591	-15 647 315	-4 330 005

Not 9 - Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2013 enl låneavtal	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank 2758648964	3,48	2018-08-27	0	16 500 000
Swedbank 2755832546	2,96	2015-08-25	0	16 500 000
Swedbank 2755832538	3,03	2017-08-25	0	16 500 000
Swedbank 2852897517	2,51	Rörlig ränta	0	6 000 000
Totalt				55 500 000

Not 10 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

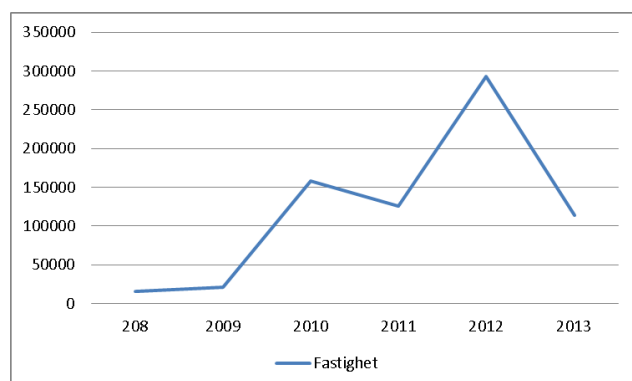
	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntor	236 263	210 163
Förskottsbetalda avgifter/hyror	588 386	408 930
Upplupna revisionsarvoden	18 000	20 000
Sollentuna Energi	232 601	232 459
Devotum Projekt renovering	-	47 752
Nicator snöröjning	80 416	111 532
ABC gruppen projekt renovering	-	24 492
FU gruppen projekt renovering	-	21 589
Rönnö Service självrisk försäkring	-	22 000
Elkraft	9 733	
Dalkia reparation undercentral	33 936	
Rotebro städ	11 050	
Övriga poster	9 477	10 768
Summa	1 219 862	1 109 685

Kommentarer till Not 3, Driftskostnader

Fastighetsskötsel

Kostnaden för fastighetsskötseln ökade markant 2012. Under det året bytte föreningen fönster, renoverade husen 13 & 14 och utförde ventilbyte. Det fanns då behov av fastighetsskötare jobba på heltid, för att hjälpa entreprenörerna. Att låta fastighetsskötaren utföra småjobb och hjälpa till var billigare än att entreprenören gjorde det.

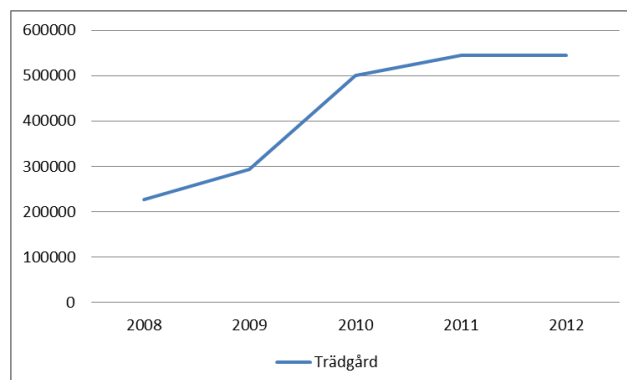
2013 gick kostnaderna för fastighetsskötseln ned igen till normal nivå då inga renoveringar var inplanerade.



Trädgårdsskötsel

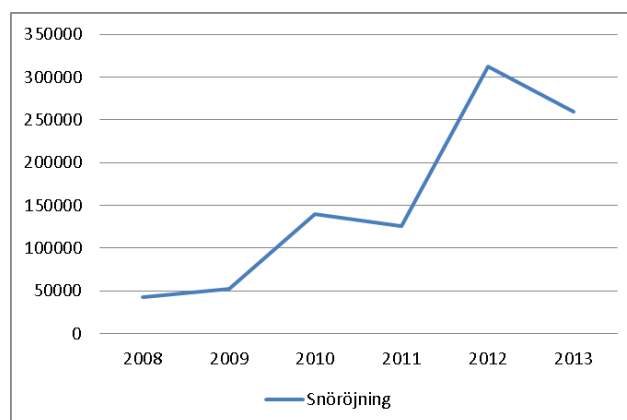
Kostnaden för trädgårdsskötseln planade ut förra året och vi har landat på en kostnad för att hålla marken i trevligt skick på strax över en halv miljon. Det som ingår i trädgårdsskötseln är inte bara gräsklippning utan här finns också vår, sommar och höstblommor i planteringarna. Tömning av papperkorgar,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

Vi hoppades kunna märka en minskning i kostnaderna då marken runt kontorshuset skulle överlätas till Sollentuna hem. Tyvärr tog överlåtandet längre tid än planerat och lantmäteriförrättningen kunde genomföras först 2014.



Snöröjning

Snöröjning är något som inte är lätt att budgetera. Vissa vintrar är långa och hårda och andra varma och korta. Kostnaden för snöröjningen ligger här på våren 2013, vi fick aldrig någon riktig vinter i slutet av året så det blev ingen kostnad på hösten.



Invändigt allmänna utrymmen etc.

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

Övriga främmande tjänster

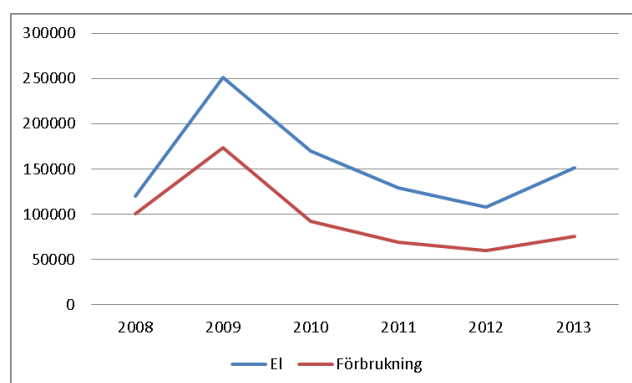
Detta är framför allt konsultkostnader för projektering av
värmesystemet och ventilbytet.

Garage och parkeringskostnader

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

EL

I stället för att minska så ökade förbrukningen av el vilket
berodde på ombyggnation av dagiset och att man där
efter en omfattande vattenläcka var tvungen att torka
lokalen med värmebläcket, vilket direkt avspeglar sig.

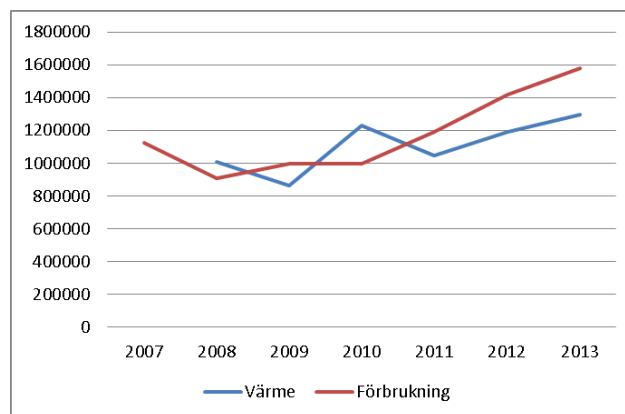


Fjärrvärme

Vi har en stadigt ökad förbrukning av fjärrvärmens vilket är
förvånande med tanke på de insatser vi gjort med förs-
terbyte, ventilbyte och injustering av anläggningen. Detta
är något som förvaltaren får titta närmare på men en
förklaring är läckaget som vi letat efter i flera år. Det
hittades på gaveln hus 8 och orsakades av en ventil som
inte var riktigt åtskruvad. Att man missat den vid tidigare

kontroller, berodde på att ventilen satt så till att man
med blotta ögat inte kunde se att där läckte.

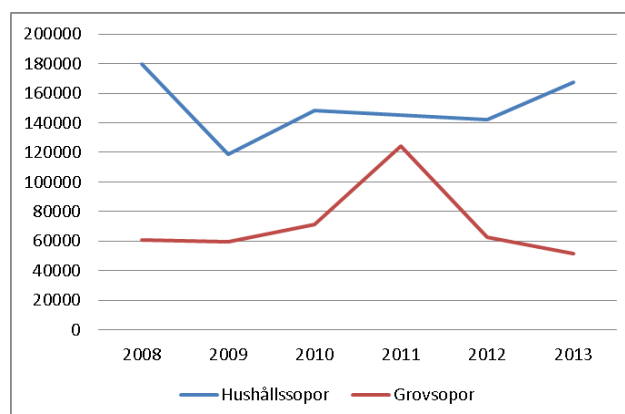
*Att kostnaden minskade så markant under 2011 beror på
att priset för fjärrvärme minskade.*



Sophämtning

I bokföringen finns det ett fel. 23 061 kr skulle egentligen
höra till 2012 men konterades på 2013, vilket gör att
skillnaden mellan 2012 och 2013 ser ut att vara väldigt
stor. Den felkonteringen har vi tagit hänsyn till i grafen
nedan och visar hur kostnaden ser ut i verkligheten.

Det vi kan konstatera är att kostnaderna för hushållsso-
porna ökar, vilken kan förklaras med att vi har fått många
nyinflyttade som inte förstår nyttan med sopsortering. Vi
får informera bättre.



Reparation och underhåll

Kostnaden för ombyggnation av dagis till två lägenheter
syns här.

Projekteringskostnader lokal

Här ligger övriga kostnader för ombyggnationen av dagis.
Arkitekt, projektledning, konsultkostnader för bygge, el,
vvs och ventilation.

UNDERSKRIFTER

Sollentuna 2014-05-10

Stefan Hult
Ordförande

Annette Höijer
Ledamot

Sara Andersson
Ledamot

Kenneth Tärnström
Ledamot

Isak Forsman
Ledamot

REVISIONSBERÄTTELSE
