

Årsredovisning 2013

VERKSAMHETSBERÄTTELSE.....	2
STYRELSE OCH ÖVRIGA FÖRTROENDEVALDA.....	2
FIRMA TECKNARE	4
FASTIGHETERNA	4
FÖRVALTNING.....	4
STADGAR	4
ORGANISATIONSANSLUTNING	5
STYRELSENS MÖTESVERKSAMHET.....	5
STYRELSENS RECEPTIONSVERKSAMHET.....	5
STYRELSEUTBILDNING	5
BOSERVICE.....	5
UTHYRNING AV SOLHAGAGÅRDEN.....	6
STUDIECIRKELVERKSAMHET	6
VERKTYGSUTLÅNING.....	6
GRÄND-EKO	6
RESEKOMMITTÉN	6
PUBKOMMITTÉN.....	7
JUNIORKOMMITTÉN	7
SENIORKOMMITTÉN	7
VALBORG	8
ANDRA ARRANGEMANG	8
HEMSIDA	8
KABEL-TV OCH BREDBAND	8
BADPARKEN.....	8
SOPHUS- OCH TVÄTTSTUGEVÄRDAR	9
ELPRIS.....	9
INDIVIDUELL ENERGIMÄTNING	9
NÅGRA AV STYRELSENS BESLUT UNDER VERKSAMHETSÅRET	10
RUSTNING PÅ FÖRSKOLAN FASANEN	13
RUSTNING PÅ FÖRSKOLAN STRÖMSTAREN	13
ÅRETS UNDERHÅLLSÅTGÄRDER.....	13
NYCKELTAL.....	13
SLUTORD OM DET GÅNGNA VERKSAMHETSÅRET.....	13
FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION	15
RESULTATRÄKNING.....	16
BALANSRÄKNING	17
NOTER	20
PÅSKRIFTER	24
BILAGA 1.....	25
DIAGRAM	27

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsförening Solhaga, ger härmed följande berättelse, avseende föreningens förvaltning under verksamhetsåret 2013-01-01 till 2013-12-31.

Alla redovisade förtroendeposter avser perioden från förra föreningsstämman 2013-05-06.

STYRELSE OCH ÖVRIGA FÖRTROENDEVALDA

Styrelsen har bestått av:

Börje Larsson ordf. Utsedd av föreningen
Christer Bodström vice ordf. t.o.m. 2013-06-10 Utsedd av föreningen
Vanja Roos sekr. Utsedd av föreningen
Berith Ericsson vice sekr. Utsedd av föreningen
Jan Alm Utsedd av föreningen

Suppleanter har varit:

Mikael Lundqvist Utsedd av föreningen
Inger Hahne Utsedd av föreningen
Kent Skantz Utsedd av föreningen
Eva Jazino Utsedd av föreningen
Lilian Buske Utsedd av föreningen
Ammelie Wallenbro Utsedd av föreningen

Styrelsens arbetsutskott (AU) har bestått av:

Börje Larsson ordf. Utsedd av styrelsen
Vanja Roos sekr. Utsedd av styrelsen
Christer Bodström vice ordf. t.o.m. 2013-06-10 Utsedd av styrelsen
Gunilla Wickman Rostedt HSB Utsedd av styrelsen

Revisorer har varit:

Anders Muhr Utsedd av föreningen
Gunilla Muhr Utsedd av föreningen
KPMG Utsedd av föreningen

Valberedningen har bestått av:

Tommy Scott sammankallande Utsedd av föreningen
Lars Dahlström Utsedd av föreningen
Dan Bodin Utsedd av föreningen

Garage- och carportansvarig har varit:

HSB

Studieansvarig har varit:

Jan Alm Utsedd av styrelsen

Resansvarig har varit:

Bodil Johansson Utsedd av styrelsen

Verktogsansvarig har varit:

Alf Broo Utsedd av styrelsen

Snickarbodsansvarig har varit:



Börje Larsson Utsedd av styrelsen

Välkomstansvarig har varit:

Sop/Tvättstugevärdar Utsedd av styrelsen

Flaggansvarig har varit:

Dan Bodin Utsedd av styrelsen

Dataansvarig har varit:

Johan Bernström Utsedd av styrelsen

Hemsidesansvarig har varit:

Tommie Zetterlund t.o.m. 2013-04-25 Utsedd av styrelsen

Johan Bernström f.r.o.m. 2013-04-26 Utsedd av styrelsen

Gränd-EKO-ansvarig med stab

Gunilla Muhr ansvarig utgivare

Ketty Larsson

Juniorkommittén har bestått av:

Ulrika Fransen sammankallande Utsedd av styrelsen

Kristin Ragnarsson Utsedd av styrelsen

Eva Jacino Utsedd av styrelsen

Seniorkommittén har bestått av:

Irene Nyman sammankallande Utsedd av styrelsen

Solveig Rönnskär Utsedd av styrelsen

Jan Alm Utsedd av styrelsen

Gullmar Karlsson Utsedd av styrelsen

Öivin Lindholm Utsedd av styrelsen

Elisabeth Skantz Utsedd av styrelsen

Pubkommittén har bestått av:

Joakim Lilja sammankallande Utsedd av styrelsen

Lars Dahlström Utsedd av styrelsen

Mikael Lundqvist Utsedd av styrelsen

Fredrik Steen Utsedd av styrelsen

Sophus- och tvättstugevärdar har varit:

Vanja Roos Ledgränd jämna Utsedd av styrelsen

Eva Andersson Ledgränd udda Utsedd av styrelsen

Eva Jacino Stolpgränd jämna Utsedd av styrelsen

Elisabet Wester-Skantz Stolpgränd udda Utsedd av styrelsen

Gullmar Karlsson Stödjeänd jämna Utsedd av styrelsen

Öivind Lindholm Stödjeänd udda Utsedd av styrelsen

Badparksvärd har varit:

Joakim Lilja Utsedd av styrelsen

Ekonomigruppen har bestått av:

Börje Larsson Utsedd av styrelsen

Christer Bodström t.o.m. 2013-06-10 Utsedd av styrelsen

Kent Skantz Utsedd av styrelsen

Byggruppen har bestått av:

Börje Larsson Utsedd av styrelsen

Gunilla Wickman Rostedt HSB Utsedd av styrelsen

Christer Bodström t.o.m. 2013-06-10 Utsedd av styrelsen



FIRMA TECKNARE

Brf Solhagas firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

FASTIGHETERNA

Föreningen innehar tomträtterna till kvarteret 357 Soluret, fastigheterna 1-3 samt kvarteret 358 Solterrassen, fastigheterna 1-5. På dessa fastigheter är 72 tvåvånings bostadshus med 684 lägenheter uppförda. Den totala lägenhetsytan är 50 442 m². Inom fastigheterna finns även 20 längor med totalt 213 garageplatser, 48 carportplatser, 6 tvättstugor, 6 sophus, 6 undercentraler samt ett flertal förråd och andra utrymmen. Därtill finns ca 550 parkeringsplatser varav 170 med motorvärmare. Totalt 1,16 bilplatser per lägenhet. Föreningen äger dessutom 2 033 m² lokaler av vilka förskolan Strömstaren och förskolan Fasanen är uthyrda till Örebro kommunfastigheter, samt en byggnad benämnd fastighetsskötarexpeditionen vid Vaktelvägen vilken till större delen är uthyrd till HSB Mälardalen. Föreningen innehar för egen räkning föreningsgården Solhagagården - som även är föreningsexpedition.

Föreningens lägenhetsbestånd är fördelat enligt följande:

28 st. 1 rum och kök 47,5 m²

28 st. 2 rum och kök 53,5 m²

232 st. 2 rum och kök 63,5 m²

224 st. 3 rum och kök 79,0 m²

92 st. 4 rum och kök (s, k 3/4:a) 85,5 m²

80 st. 4 rum och kök 91,5 m²

Byggnaderna är försäkrade till fulla värdet i Länsförsäkringar. Under verksamhetsåret har 48 lägenheter överlåtits. Föregående verksamhetsår var antalet överlåtelser 54st.

FÖRVALTNING

Föreningen förvaltas sedan 1996 med ett AFF-förvaltningsavtal som grund och med en organisation där förvaltningen är uppdelad på fyra delentreprenader.

HSB Mälardalen innehar sedan 1 jan 2009 även avtalet för bovärdinneuppgifter.

Samordningsansvarig för de fyra entreprenaderna och förvaltare är Gunilla Wickman Rostedt.

Teknisk förvaltning - Byggnader (E1) HSB Mälardalen Avtal t o m 2014-12-31

Teknisk förvaltning - Tomt (E2) HSB Mälardalen Avtal t o m 2014-12-31

Städning (E3) Clean – Team Avtal t o m 2014-12-31

Ekonomisk Förvaltning (E4) HSB Mälardalen Avtal t o m 2014-12-31

Bovärdinneavtalet HSB Mälardalen Avtal tom 2014-12-31

Trots att det är två olika företag som har förvaltningen av de fyra delentreprenaderna fungerar samordning och samarbete mycket bra och utfallet av förvaltningen är överlag mycket bra.

UNDERHÅLL

Föreningen tog föregående år beslut om att ändra avsättningen till den yttre underhållsfonden från 30 år till 15 år. Årets avsättning enligt den 15-åriga underhållsplanen är 3 715 000 kr. En uppdaterad plan har tagits fram för 2014 där kulvertbytet är exkluderat. Från 2014 kommer föreningen återgå till 30 årig avsättning till yttre underhållsfonden. 2014 är avsättningen 4 550 000kr. Avsikten är att fortsatt framåt sätta av på 30-år. 

STADGAR

Föreningens stadgar grundar sig på Riksbyggens normalstadgar men föreningen har gjort vissa kompletteringar och ändringar jämfört med dessa. Stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2011-03-15. Stadgarna har tryckts upp och distribuerats till samtliga lägenheter i föreningen. Solhagas Gula har även fått en ny version och distribuerats till alla lägenheter i föreningen

ORGANISATIONSANSLUTNING

Brf Solhaga är fr.o.m. 2010-01-01 inte ansluten till någon riksorganisation.

STYRELSENS MÖTESVERKSAMHET

Föreningens styrelse har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden plus 7 extra sammanträden. 1 protokollfört sammanträde för att konstituera styrelsens sammansättning och för att fördela andra förtroendeposter. Styrelsens arbetsutskott (AU) har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har utöver ovanstående tillsatt två grupper dit vissa frågor har delegerats, byggruppen och ekonomigruppen.

STYRELSENS RECEPTIONSVERKSAMHET

Styrelsen bedriver receptionsverksamhet i Solhagagården, helgfria måndagar mellan kl. 18,00-19,00 undantaget runt jul/nyår och semestertiden. Antalet besökande varierar mellan 1-10 per gång, men många ringer även och ställer frågor. Alla boende kan här komma med frågor och diskutera allt som de anser vara viktigt samt ge både ris och ros. Vanligast är att hämta eller lämna olika blanketter och att köpa målarfärg.

STYRELSEUTBILDNING

Föreningen har som vanligt arrangerat en egen styrelsekonferens som i år gick till Emmaboda i mörkaste Småland. Konferensen började på Solhaga gården med 2 pass. Första passet hade Jan Nyberg från Selga, ett grossistföretag inom el och armaturer där han redogjorde för vår ytterbelysning i hela området. Vi har ju kvar en del att byta ut. Det är belysningen i carport, utsidan av garagen, cykelrummen, entréerna till fastigheterna och knutbelysningarna. Andra passet hade Peter Sjerling VD för HSB Mälardalen där han redogjorde sina visioner och mål för Brf Solhaga. Efter lunchen bar det iväg till Emmaboda med buss. Huvudpunkten på konferensen var arbetsfördelningar i kommittéer, riktlinjer för sammankomster, arvodesblanketter, arvoden samt ny prislista. Jan Hermez och Sanna Andersson berättade om sina roller i föreningen. Men därutöver fanns ett batteri av punkter att diskutera.

BOSERVICE

Boservice bedrivs i Solhagagården på förmiddagarna, 08.30-12.30 vilket främst består i att hålla gården öppen för besök. Föreningens expedition har telefontid måndagar, tisdagar, onsdagar samt fredagar 08.30-15.00 (lunchstängt 12.30-13.00) torsdagar stängt. Att svara på frågor om boendet i området, både per telefon och via besök, är en betydande arbetsuppgift. Försäljning av färg, fäststag till uteplatser, skriva nyckelrekvisitioner mm är också vanligt. Bovärdinnan hjälper även styrelsen, aktivitetsansvariga m.fl. med kopiering, inköp mm. Till boservicen räknas även att under dagtid låna ut verktyg och redskap som föreningen tillhandahåller samt att sköta Solhagagården, bl.a. med uthyrningsverksamheten samt hålla i vissa arrangemang.

Bovärdinnetjänsten övertogs av HSB Mälardalen 2009 som nu är en tjänst på 72 % dvs. 

29 tim/vecka.

UTHYRNING AV SOLHAGAGÅRDEN

Solhagagården är föreningens expedition med många lokaler för aktiviteter. Gården är mycket välutnyttjad. Stora samlingssalen med tillhörande utrymmen kan hyras av boende i Solhaga för fester, mm. Utrymme finns för sällskap på över 150 personer. Porslin, glas och köksutrustning finns plus diverse praktisk utrustning för uthyrningen som, storbilds-TV, video, DVD, ljuseffekter, musikanläggning, mickar, karaoke, värmeskåp, mm. Gården hyrs också ut till organisationsmöten, f n Haga Socialdemokrater, Strokeföreningen och en jazzdansgrupp. Därutöver har bl.a. HSB Mälardalen hållit utbildning här. Antal uthyrningar under året blev 62 st. Mängder av arrangemang och studiecirkelar har ordnats i Solhagagården under året. Minigolf anordnas varje vecka. Det finns även ett övernattningsrum som kan hyras av boende, antalet övernattningar under året blev 126 st.

STUDIECIRKELVERKSAMHET

Studieverksamheten har även det gångna verksamhetsåret haft ett fortsatt stort antal deltagare, vilket är mycket positivt. Hela 14 cirkelar med långt över 100 deltagare har varit igång under året, bl.a. släktforskning, lätt gymnastik för äldre 2st kurser, körsång, skivor till kaffet, porslinsmålning, korgmålning, olja & akvarell, hardangersömnad, två läsecirkelar, vävcirkelar, engelska, gymnastik, innegolf, Gunillas jazzdans, bridge vilande, matlagningskurs och qigong. Nytt är boulen som verkligen blev en framgång, under hela sommaren spelades/tävlades det av våra medlemmar. Höjdpunkten var när vi vann över HSB som kom med ett bra lag, men som sagt Brf. Solhaga tog hem pokalen som efter 3 vinster får behålla den. De flesta cirkelarna arrangeras i samarbete med ABF. Bridge arrangeras i samarbete med SISU.

VERKTYGSUTLÅNING

För att underlätta för våra medlemmar, i samband med underhåll och reparationer av den egna lägenheten eller uteplatsen finns möjlighet att låna verktyg och redskap. Borrmaskin och tapetbord är vanligast. Vissa inköp för att förnya och bredda utbudet har gjorts även detta år. Det har varit 72st utlåningar. Snickarboden som ligger på Led udda har haft medlemmar hela året som hålls på och snickrar å målar där har även en ny cirkelsåg med stativ köpts in.

GRÄND-EKO

Föreningens egen tidning Gränd-Eko har utkommit med 4 ordinarie nummer. Förutom att det är styrelsens viktigaste informationskanal till medlemmarna kan man här läsa diverse andra reportage från Solhaga och dess omgivning, rapporter från de resor föreningen arrangerar. Information om entreprenader och underhåll, nya eller ändrade regler och liknande delges i Gränd-Eko. Tidningen betalas till stor del genom annonser från mäklarfirmer, m fl.

RESEKOMMITTÉN

Vår reseansvarige har som vanligt varit aktiv under verksamhetsåret erbjudit solhagaborna många olika researrangemang. Årets första resa den 3 mars gick till Cirkus i Stockholm och Jerry Williams Farwell Show. En fartfylld show med en stor artist som bjöd på många gamla favoriter. 20 april åkte vi iväg på en "smakrik resa" till Södra Dalarna. Vi besökte Muddus Hjortron på Kolarbogård och Sahlins Struts. Det var mycket intressant att på nära håll få se dessa stora fåglar. På hemvägen gjorde vi ett stopp på Vika Bröd som tyvärr skulle läggas ner i närtid.



Sommarresan den 30 juni till Kornetgården och teaterföreställningen "Kassabrist" fick tyvärr ställas in på grund av för få anmällda.

Årets långresa ägde rum 20-26 oktober och målet var Toscana och staden Montecatini Terme. Det var en fantastisk resa med glada och positiva resenärer. Det blev många utflykter till bland annat Florens, Sienna och Lucca. Vi besökte en vingård och fick lära oss mer om vinodling samt smaka på deras produkter. Varje kväll slutade med en 4-rätters middag på vårt hotell. Speciellt uppskattad var vår guide Agneta.

Söndagen den 10 november åkte vi till Sjöförelsern och tittade på deras uppsättning av "Hur man lyckas i affärer utan att anstränga sig". Innan föreställningen intogs lunch på Stadshotellet. Sjöförelsern är en mycket trevlig teater att besöka och har en mycket duktig ensemble.

Årets julresa kommer att äga rum den 18 januari. Detta på grund av att föreställning "Morden på Falkö" på Lerbäcks Teater var fullbokad under hela december. Förutom att se deckargåtan kommer vi att äta en tre-rätters middag.

Det är nog många som ser framemot 2014 års resor.

PUBKOMMITTÉN

De har anordnat, vår pub 2 mars. Två familjedagar i poolområdet 15 juni och 17 augusti. Samt höstpuben som hölls 9 november. Alltid lika trevligt och mycket folk.

JUNIORKOMMITTÉN

Juniorkommittén arrangerade den traditionella julgransplundringen 13 januari med dans och sång.

Sen förstås trollkarlen som trollade för små och äldre. Sist men inte minst kom tomten med godispåsar till barnen. Filmkväll för de små och lite större barnen 12/4 då visades "De fem legenderna" försäljningen bestod av popcorn godis och dricka. Det var en härlig biokväll. Sen förstås Halloween disco 12/10, där alla barnen var utklädda. Vi hade fiskdamm där man fiskade leksaker. Sedan hade vi disco med hela havet stormar och tävlingar. Även var junior kommittén med på Majbrasan och drog sitt strå till stacken.

Sist men inte minst var det dags för den uppskattade familjdagen där junior kommittén och pub kommittén jobbade tillsammans det var 15/6 och 17/8. Max och Peter trubadurerna underhöll för både stora och små. Fanns även en hoppborg att ha roligt i. De gjorde ett jättejobb som alltid är mycket uppskattat.

SENIORKOMMITTÉN

Seniorkommittén har under året fortsatt med sina populära och välbesökta arrangemang. 14 feb var det Alla Hjärtans Dag med kaffe och semla. 27 mars blev det Påsk buffé med 2 sittningar. 21 april Trivselsöndag med underhållning av Bo Fransson. 6 juni Nationaldagen firades ute med solsken och sång. Damer klädda i sina folkdräkter. Kaffe och jordgubbstårter serverades. 24 oktober soppdag med 2 sittningar så alla fick en plats. 13 december Lucia med tärnor och tomtar från Strömstarens förskola. Det har nu blivit en tradition. 15 december julgröt, skinksmörgås, glögg, frukt kaffe och kaka serverades mellan 11.00 - 15.00. Samtliga sittningar fanns lotteri med fina vinster, fullsatt med nöjda gäster. 

VALBORG

Solhagas tradition med en egen majbrasa är en tillställning som drar 100-tals människor från hela väster, det var 42: året. Kyrkoherde Hans Eklind från Långbro församling höll ett uppskattat vårtal med utgångspunkt från bokstäverna i Långbro. Örebro sångargille gladdade publiken med vårsånger. Och så naturligtvis tipspromenad, lotterier, varmkorv och avslutning med fyrverkeri.

ANDRA ARRANGEMANG

Alla nyinflyttade hälsas genom sop/tvättstuge värdar välkomna med en blomstercheck. Andra arrangemang under året har varit julbasaren i Solhagagården där cirkeldeltagare och andra boende säljer sina hopknåpade alster. Strax innan jul bjöds det på julgröt vid ett julöppet hus i Solhagagården.

"Skivor till kaffet" med Janne Alm fortsatte under hösten varje onsdag mellan 11 och 12 där han spelar gamla örhängen från 20-, 30-, 40- och 50-talen. Det är bara för alla solhagabor att slinka in, luta sig tillbaka med en kopp kaffe och minnas.

HEMSIDA

Våren -99 hade Brf Solhagas hemsida premiär för första gången. Och nu 14 år senare blev det rekord vad gäller personer som har varit inne på hemsidan. Den har även fått en ny design och ny uppdatering. Även felanmälan kan göras via hemsidan www.brfsolhaga.com

KABEL-TV OCH BREDBAND

Föreningsstämman röstade 1998 enhälligt för att utöka antalet fria TV-kanaler i förenings nät. Utöver grundutbudet som levereras av Comhem har föreningen från 1999 tillgång till ett eget utbud av kanaler, efter stämmobeslut 2005 utökats med ytterligare kanaler. För närvarande visas Cartoon/TCM, Viasat Nature/Crime, National Geographic, CNN, VH1Classic, Kanal11, TV4 Film, TV4 Fakta, History Channel, Disney c Channel, TV4 News, Discovery c Channel, Animal Planet plus en reservplats där gratiskanalen BBC World visas. Dessa tas ner via egna paraboler. Inom ramen för Comhems grundutbud som föreningen inte kan påverka finns ytterligare 14 kanaler. Totalt finns för närvarande 26 TV-kanaler tillgängliga för boende som ingår i månadsavgiften.

Via Comhem har föreningen sedan 1999 tillgång till bredband via kabelnätet. Nytt avtal med Com hem upphandlades 2010 och gäller till 2013-12-31. Sedan tre år finns IP-telefoni via kabelnätet.

BADPARKEN

Redan 1998 beslutades på en extrastämma att föreningen skulle ta över det f d kommunala lekplatsen men det dröjde ända till 2004 innan stämman biföll en motion som föreslog att en plaskdamm, ungefär som vid Stjärnhusen, skulle byggas på ytan. I sep 2005 togs det första spadtaget i vad som skulle bli Solhagas badpark juni året därpå var det premiärdopp i bassängen. Anläggningen har blivit väldigt populär och flitigt använd av solhagabor i alla åldrar. Förutom poolen finns omklädningsrum med toalett, solstolar och utedusch. Badparken innehåller även en konstgjord bäck med en damm, grillplatser, gungor samt massor av växter, bl.a. en s.k. fjärilsrestaurang, samt kinesiska rörelseredskapen som finns uppställda i parken. Hela anläggning har blivit lite av en naturlig mötesplats i Solhaga, ett bra komplement till Solhagagården med dess aktiviteter. Badet var i år öppet för sjunde säsongen. För att driva Badparken, främst bassängdelen, har en särskild driftorganisation skapats som dagligen har

tillsyn, städar och gör provtagningar. Förutom våra förvaltare finns en badparksvärd.

SOPHUS- OCH TVÄTTSTUGEVÄRDAR

För fyra år sedan infördes sophus- och tvättstugevärdar i Solhaga, vilket hade sitt ursprung i en motion om den dåliga ordningen i sophusen. Det här har visat sig slå utomordentligt väl ut och genom att ha en värd på varje halvgränd, sammanlagt 6 stycken, som känner ett engagemang för det egna sophuset och den egna tvättstugan, har ordningen generellt blivit avsevärt mycket bättre än tidigare.

ELPRIS

Brf Solhaga har rörligt elpris gäller bara fastighetselen. Utslaget över en längre period, några år, anses rörligt elpris vara det mest förmånliga. Föreningen har god ekonomi och perioder med mycket högt dagspris slår därför inte igenom för den enskilde bostadsrättshavaren som kanske inte har sådana marginaler i sin privatekonomi.

INDIVIDUELL ENERGIMÄTNING

Projektet med individuell energimätning togs upp på en extra stämma 2011-03-31
Det kom 225 medlemmar av dessa röstade 167 medlemmar ja för individuell elmätning och 58 medlemmar röstade nej till individuell elmätning. Stämman röstade för att Home Solutions skall driva projektet. Juli avin var den första med individuell elmätning. 

NÅGRA AV STYRELSENS BESLUT UNDER VERKSAMHETSÅRET

*Enskilda medlemsärenden och försäkringsärenden finns inte upptagna i sammanställningen.
De flesta beslut som rör entreprenader tas på produktionsmöten eller på byggmöten. En del beslut som berör förvaltningen tas på särskilda förvaltningsmöten eller av förvaltningsansvarige.*

Januari 2013

Beslut som styrelsen tagit: Halva vinden på Solhagagården kvar att isoleras beslut togs att resterande del ska isoleras. Vi tar bort elfläktarna och monterar luft/värmepumpar på garagen, Stolpgränd är kvar tas till våren 2014. Det är bara cirkelarna som har gratis bord på julbasaren och får sälja lotter. Vill någon annan ha bord kostar det 50 kr. Porslinsmålningen kommer att arrangeras av Solveig Rönnskär i privat regi vi utesluter ABF. P-platser med el som varit trasiga 1 månad får tillbaka 100 kr dras av på avin. Termostaterna på elementen i trapphusen tas bort, innan dess justeras värmen till gradantalet som skall vara. Bovärdinnan Sanna får attesträtt för uttag av inre fonden.

Februari 2013

Beslut som styrelsen tagit: Blev bestämt att varje kvartal ska budgeten gås igenom. Klart vilken yttre belysning i området, det blev en armatur som heter Plurio Led 2470 40 watt med nattsänkning. El o Tele i Nerike fick upphandlingen av montering av ytterbelysningen. Telefonnummer till G4S kommer att sättas upp på entrédörrarna. Föreningen ska byta ut gamla och trasiga bord/stolar till uthyrningssalen. Sanna kommer att göra en Inspektion vad gäller glas/porslin.

Mars 2013

Beslut som styrelsen tagit: Börje och Gunilla skall träffa Länsförsäkringar och gå igenom försäkringsfrågor. Ny cykelröj för hela området skall göras i maj. Tekniska nämnden vill ha svar på hur vi löser dagvattnet vad gäller nya carportbygget. Bygglaget som är huvudentreprenör sköter den frågan. Skyltar för handikappsplatser som sitter på påkörningsplanken, kommer att flyttas upp så de syns bättre. Stadsträdgårdsmästaren kommer till föreningen för att titta på träden efter alla gränder. HSB har reglerat värmen i trapphusen, sedan tagit bort termostaterna. Alla cylindrar till städsåpen i tvättstugorna är bytta. Börje, Gunilla och Mats på HSB ska träffa kommunen och gå igenom avtalen. Brandkåren har haft tillsyn på förskolorna ang. brandcellsgränser. Bovärdinnan Sanna, Jan Hermez och Kent Skantz har varit på en kurs i ekonomi.

April 2013

Beslut som styrelsen tagit: Fallskydd i dagvattenbrunnarna kommer att monteras i hela området. Bygglaget börjar med grävningen angående nya carporten. G4S har fått meddelande att de inte får sätta någon bot under byggtiden. Alla utegrillar kommer att kontrolleras, skall göras varje år. Kommunens förslag vad gäller nertagning och beskärning av träd var, ta ner vartannat träd i gränderna och beskär kraftigt med 3 års intervall. Vi byter nyckelhanteringen från Axet till SWESAFE. Sensorer kommer att sättas upp på altan vid Solhagagården, på grund av att belysningen ofta blir glömd att släckas.

Maj 2013

Beslut som styrelsen tagit: Takkonstruktionen under cupoltaket mellan sophus och cykelrum måste slipas och lackas. Carportbygget ska vara klart till 1 juli. Offert på motorvärmare till nya carportarna och markbelysning kommer att upphandlas. Breddning av p-platser på inner parkeringarna kommer att fortsätta. Belysningsstolpar 2 st. kommer att sättas upp på allén Ledgränd jämna. Putsskador på fastigheterna kommer att åtgärdas nästa år. Ett badrumsfönster på Ledgränd måste bytas. I en sandlåda måste det bytas sand och lägga ner dräneringsslang gäller Fasanen förskola. Sopstationen på Stolpgränd udda får nya kärl för plast, kommer även att beställas till övriga sopstationer.



Klart med datum för konferensresan, program kommer att arbetas fram.
En ny grupp har tillsatts "Träd/växtgrupp" med 3 personer.
Feriepraktikanterna börjar 17 juni.
Översyn av medlemsrabatterna kommer att göras.

Juni 2013

Beslut som styrelsen tagit: Jan Alm vill börja med att ordna boulespel i Solhaga, planen för spel kommer att åtgärdas.
Att hyra en hoppborg för barnen till familjedagen.
Byte av hänggränna på nya carporten blivit påkörd av en lastbil. Bygglaget står för kostnaden.
Vattenskada på Ledgränd udda, filmning kommer att göras.
Städ Team har gått i konkurs. Vi får gå ut med ny upphandling.
Det har förekommit grillning i poolområdet som är förbjudet. Skyltarna i och utanför poolen kommer att ses över.

Augusti 2013

Beslut som styrelsen tagit: Info i Gränd-Eko om att man måste ha koll på sin katt. Kommer klagomål om lösspringande katter.
Asfalten vid nya parkeringsplatserna kommer att åtgärdas har blivit för djupa pottor.
Jan Hermez går in kurs för att lära sig uppradera läsarna. Blir billigare än att låta Swesafe sköta det.
Vattenskada på Ledgränd udda, Polygon gör en fuktmätning.
HSB kommer att se över lekplatserna på Fasanen, de betalar själva för det.
Beställning av markis till Solhagagården. Även kommer en liten frysbox att köpas in för medlemmarna att förvara varorna i om deras frys går sönder, tills de har köpt en ny.
Golvet på altan vid Solhagagården måste slipas och målas.
Gunilla har beställt OVK till Solhagagården.
Nya infotavlor till poolområdet beställs.
Möte med Miljö/Hälsa angående poolen och skötseln. Vi kommer att göra en ny kontrollplan och underhållsplan.

September 2013

Beslut som styrelsen tagit: Ska beställas nya cylindrar till alla mc-förråd, eftersom det är ett antal i omlopp.
Togs beslut på att höja hyran för carportarna, mc-platser och däckförråden.
Instruktion vad gäller motorvärmare för de som hyr p-plats med el kommer att hållas på Solhagagården vid två tillfällen hur man ställer in de olika punkterna?
Träden på Ledgr/Stolpgr beskärs under september.
Någon har kört ner rönnen efter vaktelvägen, blir en försäkringsfråga.
Nytt förslag ang. bokningssystem vad gäller tvättider. Möte med tvätthusvärdarna, vi kommer att köra ett prov på Ledgränd udda i såfall.
Krav på en ny dörr till kylaggregaten på Solhagagården.
Marianne Gallstad kommer att ha en utbildning för styrelsen och revisorerna i oktober.
Info till alla medlemmar att man inte får parkera så man hindrar utryckningsvägarna.

Oktober 2013

Beslut som styrelsen tagit: Montering av varmluftsaggregaten fortsätter på Stödjebränd vi tar Stolpgränd 2014.
Gunilla gick igenom vår ekonomi, ser bra ut.
En ny vattenskada på Ledgränd, Börje och Gunilla kollar upp den.
Beställt en hel rensning av muren efter Solursgränd.
Plantering av nytt gräs och krokusar vid Stödjebränd udda är klart.
Har fått in offerter på bortfräsning av alla stubbar c:a 115 st.
HSB kommer att lägga kullersten efter längan mot förskolan Fasanen.
Har kommit in en förfrågan om man får sätta in vattenburen golvvärme, svaret är det får man inte.
Ska ta in offerter på rengöring av ventilationsdon utvändigt, det har inte gjorts sen vi gjorde om fasaderna.
En spricka i kanten av poolen har upptäckts, måste åtgärdas direkt. Poolen kommer att slipas och målas med det.
Så målar vi svarta linjer på trappstegen.
Vi kommer att göra en ny radonmätning.
Gunilla kommer att demonstrera nya bokningstavlan på Solhagagården.
Börje ska få den nya avfallskostnaden av Helena Bride på kommun.
Marianne Gallstad håller en kurs för valberedningen.

ax

HSB kommer att hålla ett föredrag för styrelsen ang. budgeten.
Biofinol finns inte i vattenrören.

November 2013

Beslut som styrelsen tagit:

Föreningen ska lösa ett lån på 5 000 000kr.

Ett nytt badrumsfönster monterat på Stolpgränd.

De nya låscylindrarna för mc-förråden är monterade, ny lista är framtagen där men får skriva på att man har hämtat ut en nyckel.

Beslut på att höja avgiften med 3 % och bränsletillägget 8 %, EON höjer med 8 %.

I underhållsplanen för 2014 ingår, fontänen, stora lekplatsen, slipning/målning av brädor under takstolarna, målning av fasadknutarna och lagning av poolen.

De som hyr garage får inte hyra ut i andra hand. Inte heller får motorcyklar förvaras där.

Beslut på 1 månads uppsägning av däckförråd.

En ny vattenskada på Ledgränd.

Miljökontoret aviserar om ny höjning 2014.

Nya städbolaget Clean Team har satt upp nya städlistor i trapphusen, bättre koll för boende och de själva.

Infotavlan i trapphusen är bara för styrelsen, kommittéer och föreningens entreprenörer.

December 2013

Beslut som styrelsen tagit: Måste bli bättre framförhållning om man vill ha hjälp av bovärdinnan, går kanske inte att få hjälp direkt kom gärna dagen efter ni har lämnat det ni vill ha hjälp med.

Föreningsrevisorena har gjort ett så kallat stickprov om ekonomin, allt var till belåtenhet.

Befarad vattenskada på Stolpgränd, Börje och Gunilla kollar upp det.

G4S undrade om vattnet som är kvar i poolen, det ska vara kvar under vinterhalvåret för att få bukt med

Skateåknningen som har förekommit. Blir en dyr kostnad att göra i ordning poolen till varje badsäsong.

Ventilationsarbetet påbörjat hos förskolan Fasanen.

Städbolaget Clean Team kommer att tvätta luftstrumporna i tvättstugorna 2 ggr/året. Samt stor rengöring av torkskåpen.

Ny kontaktperson för ComHem och Canal Digital blir Lilian Buske.

Bovärdinnan Sanna kommer att gå ut med att vi söker ungdomar till utdelning, även arvodet ska stå med.

Taxi har hört av sig de kommer att köra igång ett projekt i 3 större föreningar där vi är med. Det kommer att bli en bra rabatt och förtur på taxi. De kommer att lägga fram förslag och sköter allting själva, kostar inte föreningen något. 

RUSTNING PÅ FÖRSKOLAN FASANEN

Vi har bytt ut all ventilation och gjort ny OVK-besiktning. Och gjort en efterbesiktning vad gäller elen för hela fasanen. Byte till säkerhetsglas i alla innerdörrar. Rustning av lekstugan och diverse lekredskap. Även en innergård fick vi göra om.

RUSTNING PÅ FÖRSKOLAN STRÖMSTAREN

Löpande underhåll.

ÅRETS UNDERHÅLLSÅTGÄRDER

Kostnaderna för det underhåll som utförts under verksamhetsåret uppgår till 2 363 427 kronor. Yttre reparationsfondens saldo den 31 december 2013 uppgick till 19 936 251 kronor.

Utöver löpande underhåll har de mest kostnadskrävande insatserna under året har varit: Byte led-armaturer inne och ute i hela området, beräknas vara klart år 2015. Fläktaggregat Fasanen se ovan. Ny carport med 16 platser, Stödjegränd udda, yttre parkering. I samband med detta gjordes det nya parkeringsplatser med ny asfalt i samma område. Ommålning av badhuset invändigt. Nya fallskydd till innergårdarna, nya luftvärmepumpar. Ny ljudanläggning, ny TV på Solhagagården. Återställning av växter mm i utemiljön, borttagning av 120 träd, ny sand till samtliga sandlådor.

NYCKELTAL

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Bokfört värde per m ²	3 100 kr	3 151 kr	3 354 kr	3 156 kr	2 891 kr
Lån per m ²	2 633 kr	2 670 kr	2 792 kr	2 433 kr	2 455 kr
Genomsnittlig skuldränta	4,04 %	4,16 %	4,37 %	4,58 %	4,99 %

Kommande händelser att kommentera

Förskolan Strömstarens kök skall renoveras och byggas om från ett mottagningskök till ett tillagningskök med början den 3 maj 2014. I den renoveringen räknas också fettavskiljare med (lag). Kostnaden för detta tar Örebro kommun i form av ett lån av BRF Solhaga.

Lånet är 5 årigt med 4 % ränta, detta betalas av som ett tillägg på hyran till Solhaga i samband med den övriga hyran (tillägg 372 708 kr/år * 5 år).

Förskolan Fasanen kommer under sensommaren också få en fettavskiljare installerad, även där betalar Örebro Kommun av på kostnaden i form av ett lån också det under 5 år. (tillägg 199 152 kr/år)

Under sensommaren och hösten 2013 förhandlades det även fram nya hyror för förskolorna Fasanen och Strömstaren. Från och med januari 2014 började de nya hyrorna att gälla.

Hyreshöjningen blev per år Fasanen 237 699 kr samt Strömstaren 271 000 kr (ex moms ex index). 

SLUTORD OM DET GÅNGNA VERKSAMHETSÅRET

Årets helt dominerande projekt var arbetet med att fortsätta med utemiljön och en bättre/tryggare utebelysning nya lyktstolpar nya armaturer. Även all lekutrustning fick sig en översyn som vi kommer att fortsätta med. Vid Solhagagården, poolområdet, efter fastigheterna mot stora lekparken och lite här å var togs gamla träd och buskar bort. Vad gäller asfaltsytor så blev det mycket lagning. Även ny carport, och borttagning av träd och buskar till infarten mot yttre parkeringen. Nytt gräs, marksten och markbelysning. Breddning av p-platserna på innerparkeringarna. Sen finns det mycket mer att skriva om som gjordes men utrymmet räcker inte till.

Många av de inblandade har varit med länge nu och rutinerna och den dagliga driften fungerar närmast felfritt. Till förvaltningssidan HSB Mälardalen och Städ-Team vill jag rikta ett särskilt tack som vi tycker gör ett bra jobb med drift och underhåll i vår förening. Förlängningen garanterar god kontroll över förvaltningskostnaderna likväl som över kvalitén.

En liten parentes jag träffar en del andra förvaltare från andra bostadsrättsföreningar och även en del kommunfolk när jag tar med dem på en rundvandring i vårt område så blir det bara positiva reaktioner för att det är så välskött både yttre biten och sophusen/tvättstugorna, fastigheterna, Solhagagården sist men inte minst så ser jag en liten avundsjuka när de ser vårt poolområde. Särskilt sopkörarna lovordar våra miljöstationer.

Till sist ska en stor eloge gå till alla som är engagerade i evenemangsgrupperna; seniorkommittén, juniorkommittén, pubkommittén, resekommittén och valborggruppen m.fl. för att man oförtrutet och med glädje och kreativitet fortsatt att ordna familjedagar, barndiscon, pubkvällar, julfester, majbrasor, soppluncher, basarer och mycket annat. Ett stort tack också till våra duktiga cirkelledare och studieansvarige för alla cirklar som hålls igång år efter år, till vår reseansvarige för alla spännande och roliga resor, till vår bovärdinna Sanna som dagligen finns till hands i Solhagagården för alla boende, till sophus- och tvättstugevärdarna som verkligen sett till att det blivit bättre ordning i dessa utrymmen, till badparksvärden som sköter badparken med dess bassäng och alla andra som lägger ner ett fantastiskt arbete så att föreningen kan upprätthålla en bra service till alla som bor i Solhaga och som gör vårt bostadsområde levande och trivsamt att bo i.

Fortsatt stigande försäljningspriser visar att arbetet med att skapa en levande förening, med lummiga gårdar, välskötta trivsamma hus, med god service och mängder av aktiviteter, belönas genom att människor i alla åldrar fortsätter söka sig till Solhaga för ett tryggt men också stimulerande boende.

Styrelsen vill med dessa ord tacka alla boende i föreningen, för det förtroende och det positiva gensvar vi fått under ett verksamhetsår som varit händelserikt och ber att få överlämna 2013 års verksamhetsberättelse.



FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 761 649
Årets resultat	- 276 488
	<u>1 485 161</u>

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanserad vinst enligt ovan	1 485 161
Ianspråktagande av medel för yttre underhåll	
motsvarande årets kostnad	2 363 427
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	- 3 715 000
Balanseras i ny räkning	133 588

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till
21 287 824 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir
-1 628 061 kr,
se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar om verksamheten återfinns i redovisningsprinciper. 

**Solhaga i Örebro**

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning (Intäkter)	Not 1	39 662 763	39 795 826
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-25 438 201	-23 765 818
Planerat underhåll	Not 3	-2 363 427	-1 657 324
Fastighetsavgift		-885 150	-984 800
Avskrivningar	Not 4	-5 699 599	-5 397 464
Summa fastighetskostnader		-34 386 377	-31 805 405
Rörelseresultat		5 276 386	7 990 421
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	47 102	131 641
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-5 599 976	-5 968 676
Summa finansiella poster		-5 552 874	-5 837 035
Årets resultat		-276 488	2 153 386
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-3 715 000	-3 629 000
Disposition underhållsfond		2 363 427	1 657 324
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-1 351 573	-1 971 676
Resultat efter resultatdisposition		-1 628 061	181 710

**Solhaga i Örebro****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 7 155 864 261 158 269 576

Inventarier

Not 8 523 018 652 313

156 387 279 158 921 889

Summa anläggningstillgångar

156 387 279 158 921 889

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 9 10 686 14 046

HSB Mälardalen, underkonto Swedbank

12 975 784 13 291 010

Övriga fordringar

Not 10 541 881 518 971

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2 126 848 2 220 465

15 655 199 16 044 492

Kassa och bank

Not 11 575 989 90 480

Summa omsättningstillgångar

16 231 188 16 134 974

Summa tillgångar**172 618 467 175 056 861**

**Solhaga i Örebro****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

2 041 624

2 041 624

Underhållsfond

19 936 251

17 964 575

21 977 875

20 006 199

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 761 649

1 579 939

Årets resultat

-276 488

2 153 386

1 485 161

3 733 325

Summa eget kapital

23 463 036

23 739 524

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

131 534 744

132 797 003

Övriga långfristiga skulder

650 000

650 000

132 184 744

133 447 003

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

1 262 264

1 256 313

Leverantörsskulder

4 476 483

3 794 840

Fond för inre underhåll

8 364 462

7 893 558

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

45 263

35 588

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

2 822 216

4 890 035

16 970 687

17 870 335

Summa skulder

149 155 431

151 317 338

Summa eget kapital och skulder**172 618 467****175 056 861****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

150 210 000

150 210 000

*varav frigjorda***Ansvarsförbindelser***Inga**Inga*



Solhaga i Örebro

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Belopp redovisas i kronor om ej annat anges.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 50-årig plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Standardförbättringar och ombyggnationer skrivs av enligt särskild plan på 5-50 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt på 5-10 år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 17 209 687 kr. (17 209 687kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har haft en arvoderan anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	207 494	193 884
Övriga arvoden och ersättningar	313 048	537 156
Revisorsarvode	1 176	1 946
Löner och andra ersättningar	175 597	10 270
Sociala kostnader	161 666	140 414
	<u>858 981</u>	<u>883 669</u>

Solhaga i Örebro

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning (intäkter)	
Årsavgifter	29 630 796	29 163 456
Hyror lokaler	1 499 150	1 500 136
Hyror garage	843 810	843 480
Hyror p-platser	833 285	808 588
Bränsleavgifter	6 466 824	6 466 824
Elavgifter	1 964 983	2 313 639
Övriga intäkter*	200 833	224 430
Påminnelseavg, Överlåtelseavg, Pantförskrivn.avg	82 625	91 863
Uthyrning Solhagagården	25 820	33 846
Försäkringsersättningar	169 164	397 680
Bruttoomsättning	41 717 290	41 843 942
Hyresrabatter och övriga avdrag	-381	-306
Hyresbortfall (p-platser, garage, lokal)	-173 075	-166 739
Avsatt till inre fond (medlemmarnas rep.fond)	-1 881 071	-1 881 071
	39 662 763	39 795 826
*Varav intäkter från kommittéerna enligt nedan		
Pubkommittéen	16 510	
Juniorkommittéen	10 054	
Seniorkommittéen	17 995	
Resekommittéen	51 110	
	95 669	
Not 2	Drift (ytterligare specificering av kostnaderna se bilaga 1)	
Löner och arvoden	858 981	883 669
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	2 762 141	1 814 898
Reparationer	1 447 489	971 329
El	2 961 928	2 967 474
Uppvärmning	6 653 527	6 303 078
Vatten	1 077 075	1 109 024
Sophämtning	1 069 715	1 012 611
Övriga avgifter	1 483 422	1 461 551
Gemensamhetsanläggning	25 053	48 649
Förvaltningskostnader	5 102 746	5 237 210
Tomträttsavgäld	1 480 280	1 480 280
Övriga driftskostnader	515 845	476 044
	25 438 201	23 765 818
Not 3	Underhåll	
Bostäder	670 423	837 148
Lokaler	178 204	375 019
VVS	237 898	107 695
Elinstallationer	619 645	48 461
Gårdar och grönanläggningar	248 783	237 819
Övriga byggnader	348 640	0
Övrigt underhåll	59 836	51 182
	2 363 429	1 657 324
Not 4	Avskrivningar	
Byggnader	1 083 324	1 083 324
Standardförbättringar och ombyggnationer	4 486 980	4 170 481
Inventarier	129 295	143 659
	5 699 599	5 397 464



**Solhaga i Örebro**

Noter	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	43 842	128 483
Ränteintäkter skattekonto	3 260	3 158
	47 102	131 641

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	5 596 553	5 965 555
Övriga finansiella kostnader	3 423	3 121
	5 599 976	5 968 676

Handwritten signature

**Solhaga i Örebro**

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 7 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	53 464 210	53 464 210
Ingående anskaffningsvärde standardförbättringar	177 113 821	170 968 939
Årets anskaffning	3 164 989	6 144 882
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	233 743 019	230 578 030
Ingående ackumulerade avskrivningar	-72 308 455	-67 054 650
Årets avskrivning standardförbättringar	-4 486 980	-4 170 481
Årets avskrivningar byggnad	-1 083 324	-1 083 324
Utgående avskrivningar	-77 878 759	-72 308 455
Bokfört värde	155 864 261	158 269 576
Föreningens fastighet innehas med tomträtt. Nuvarande tomträttsavgäld gäller t.o.m. 2018		
Taxeringsvärde för Soluret 1-2 samt Solterassen 2-5 i Örebro. Värdeår 1969-1971.		
Byggnad - bostäder hyreshus	282 000 000	260 000 000
Byggnad - lokaler	3 425 000	3 120 000
	285 425 000	263 120 000
Mark - bostäder hyreshus	94 200 000	100 200 000
Mark - lokaler	2 326 000	1 994 000
	96 526 000	102 194 000
Taxeringsvärde totalt	381 951 000	365 314 000
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	3 489 269	3 359 554
Årets investeringar	0	129 715
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 489 269	3 489 269
Ingående avskrivningar	-2 836 956	-2 693 297
Årets avskrivningar	-129 295	-143 659
Utgående avskrivningar	-2 966 251	-2 836 956
Bokfört värde	523 018	652 313

all

Solhaga i Örebro

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 9 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	10 686	14 046
	10 686	14 046

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	496 021	396 371
Skattekonto	41 001	122 600
Övriga fordringar	4 859	0
	541 881	518 971

Not 11 Kassa och bank		
Bankkonto	555 994	58 659
Handkassa	19 995	31 821
	575 989	90 480

Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 041 624	0	17 964 575	1 579 939	2 153 386
Resultatdisp enl. stämmobeslut			1 971 676	181 710	-2 153 386
Årets resultat					-276 488
Belopp vid årets slut	2 041 624	0	19 936 251	1 761 649	-276 488

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	264667	5,97%	2018-12-30	7 565 000	85 000
Stadshypotek AB	282927	5,93%	2015-04-30	8 055 000	90 000
Stadshypotek AB	595867	5,70%	2016-09-01	2 141 000	0
Stadshypotek AB	595870	5,70%	2016-09-01	2 140 649	0
Stadshypotek AB	595871	5,70%	2016-09-01	2 283 600	0
Stadshypotek AB	595874	5,70%	2016-09-01	596 500	0
Stadshypotek AB	817900	3,14%	2014-09-30	7 058 880	147 060
Stadshypotek AB	817901	3,15%	2014-09-30	6 870 192	70 104
Stadshypotek AB	817902	3,15%	2014-09-30	6 912 000	144 000
Stadshypotek AB	881189	2,97%	2014-09-01	7 567 805	76 636
Swedbank Hyp. AB	2556263842	3,22%	2017-06-26	8 181 340	0
Swedbank Hyp. AB	2652093853	3,22%	2017-06-26	4 553 000	0
Swedbank Hyp. AB	2653009569	2,82%	2016-09-27	11 671 250	249 000
Swedbank Hyp. AB	2653029435	5,96%	2015-03-26	14 000 000	0
Swedbank Hyp. AB	2655759641	2,82%	2016-09-27	6 155 620	13 813
Swedbank Hyp. AB	2655759658	2,82%	2016-09-27	4 284 288	127 888
Swedbank Hyp. AB	2656043680	3,20%	2017-06-26	6 585 884	58 763
Swedbank Hyp. AB	2754325708	4,50%	2015-03-26	11 700 000	0
Swedbank Hyp. AB	2850579034	3,19%	2014-06-25	4 700 000	100 000
Swedbank Hyp. AB	2850935624	2,82%	2016-09-27	5 000 000	0
Swedbank Hyp. AB	2851324323	3,19%	2014-06-25	4 775 000	100 000
				132 797 008	1 262 264

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **131 534 744**
 Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till 126 485 688

Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	1 262 264	1 256 313
	1 262 264	1 256 313

Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	6 010	5 154
Mervärdesskatt	39 253	30 434
	45 263	35 588

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna arbetsgivaravgifter	51 633	54 606
Förutbetalda hyror och avgifter	1 907 247	3 227 670
Upplupna räntekostnader	618 237	650 587
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	245 099	957 172
	2 822 216	4 890 035



Solhaga i Örebro

Noter

2013-12-31

2012-12-31

Örebro, 2014-03-19

Bert Eriksson

Börje Larsson

Jan Alm

Vanja Roos

Mikael Lundqvist

Vår revisionsberättelse har 2014-03-28 avgivits beträffande denna årsredovisning

Gunilla Muhr
Av stämman vald revisor

Anders Muhr
Av stämman vald revisor

Åsa Axell
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Solhaga, org. nr 775000-3191

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solhaga för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Solhagas finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Solhaga för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Örebro den 28 mars 2014

KPMG AB



Åsa Axell
Auktoriserad revisor



Gunilla Muhr



Anders Muhr

**Solhaga i Örebro****Bilaga 1****2013-01-01 2012-01-01****2013-12-31 2012-12-31****Not 2** specifikation på kontonivå**Löner och arvoden**

6410	Styrelsearvoden	207 494	193 884
6411	Övriga arvoden och ersättningar	313 048	537 156
6420	Revisionsarvoden föreningsvald	1 176	1 946
7010	Löner till anställda	162 780	0
7213	Förlorad arbetsförtjänst förtroendevalda	6 052	3 109
7331	Bilersättningar, skattefria	4 172	4 348
7332	Bilersättningar, skattepliktiga	2 593	2 814
7510	Lagstadgade arbetsgivaravgifter	161 666	140 414

S:a Löner och arvoden**858 981 883 669****Fastighetsskötsel, serviceavtal mm**

4010	Fastighetsskötsel	80 006	1 563
4011	Förbrukningsmaterial	121 270	140 912
4019	Kostnader egna fordon	974	24 342
4051	Serviceavtal	139 748	128 056
4070	Snörenhållning	326 283	69 381
4481	Tekniskt förvaltningsarvode utöver avtal (mkt reparationer mm)	924 605	646 374
4483	Städ, Grundavtal	421 845	416 680
4484	Städning utöver avtal	7 875	0
4486	Trädgårdsskötsel	524 075	208 040
4614	Enhetsmätning el	215 460	179 550

S:a Fastighetsskötsel serviceavtal mm**2 762 141 1 814 898****Reparationer**

4112	Reparationer	648 143	109 081
4180	Skadegörelse	3 750	0
4195	Försäkringsskador	795 596	862 248

S:a Reparationer**1 447 489 971 329****El**

4324	El	2 961 928	2 967 474
------	----	-----------	-----------

S:a El**2 961 928 2 967 474****Uppvärmning**

4323	Värme	6 653 527	6 303 078
------	-------	-----------	-----------

S:a Uppvärmning**6 653 527 6 303 078****Vatten**

4330	Vatten	1 077 075	1 109 024
------	--------	-----------	-----------

S:a Vatten**1 077 075 1 109 024****Sophämtning**

4346	Sophantering, övrigt	29 142	85 138
4347	Sophämtning enl taxa	1 040 573	926 621
4349	Kompostering	0	852

S:a Sophämtning**1 069 715 1 012 611****Övriga avgifter**

4410	Fastighetsförsäkringar	376 850	411 540
4430	Bevakningskostnader avtal/serviceavg	175 765	149 606
4431	Utryckningar	61 709	66 367

**Solhaga i Örebro****Bilaga 1****2013-01-01 2012-01-01****2013-12-31 2012-12-31****Not 2** specifikation på kontonivå**Löner och arvoden**

6410	Styrelsearvoden	207 494	193 884
6411	Övriga arvoden och ersättningar	313 048	537 156
6420	Revisionsarvoden föreningsvald	1 176	1 946
7010	Löner till anställda	162 780	0
7213	Förlorad arbetsförtjänst förtroendevalda	6 052	3 109
7331	Bilersättningar, skattefria	4 172	4 348
7332	Bilersättningar, skattepliktiga	2 593	2 814
7510	Lagstadgade arbetsgivaravgifter	161 666	140 414
S:a Löner och arvoden		858 981	883 669

Fastighetsskötsel, serviceavtal mm

4010	Fastighetsskötsel	80 006	1 563
4011	Förbrukningsmaterial	121 270	140 912
4019	Kostnader egna fordon	974	24 342
4051	Serviceavtal	139 748	128 056
4070	Snörenhållning	326 283	69 381
4481	Tekniskt förvaltningsarvode utöver avtal (mkt reparationer mm)	924 605	646 374
4483	Städ, Grundavtal	421 845	416 680
4484	Städning utöver avtal	7 875	0
4486	Trädgårdsskötsel	524 075	208 040
4614	Enhetsmätning el	215 460	179 550
S:a Fastighetsskötsel serviceavtal mm		2 762 141	1 814 898

Reparationer

4112	Reparationer	648 143	109 081
4180	Skadegörelse	3 750	0
4195	Försäkringsskador	795 596	862 248
S:a Reparationer		1 447 489	971 329

El

4324	El	2 961 928	2 967 474
S:a El		2 961 928	2 967 474

Uppvärmning

4323	Värme	6 653 527	6 303 078
S:a Uppvärmning		6 653 527	6 303 078

Vatten

4330	Vatten	1 077 075	1 109 024
S:a Vatten		1 077 075	1 109 024

Sophämtning

4346	Sophantering, övrigt	29 142	85 138
4347	Sophämtning enl taxa	1 040 573	926 621
4349	Kompostering	0	852
S:a Sophämtning		1 069 715	1 012 611

Övriga avgifter

4410	Fastighetsförsäkringar	376 850	411 540
4430	Bevakningskostnader avtal/serviceavg	175 765	149 606
4431	Utryckningar	61 709	66 367

**Solhaga i Örebro****Bilaga 1**

4460 Kabel-TV

2013-01-01 2012-01-01**2013-12-31 2012-12-31**

869 098 834 038

S:a Övriga avgifter**1 483 422 1 461 551****Gemensamhetsanläggning**

4341 Drift badpark

25 053 48 649

S:a Gemensamhetsanläggning**25 053 48 649****Förvaltningskostnader**

6421 Revisionskostnad 33 257 23 250

6460 Medlemsaktiviteter 48 616 107 669

6461 Gåvor 7 092 8 389

6463 Förtroendemannautbildning 97 890 59 176

6482 Administrativ förvaltning, extra debiteringar 60 944 52 494

6483 Förvaltningsentreprenad 4 301 699 4 110 603

6486 Kostnader bovärdinna 536 253 524 009

6487 Interna förvaltningskostnader 0 37 188

6490 Övriga förvaltningskostnader 5 025 39 603

6491 Kostnad styrelsesammanträden 11 970 13 649

S:a Förvaltningskostnader**5 102 746 4 976 028****Tomträttsavgäld**

4441 Tomträttsavgälder 1 480 280 1 480 280

S:a Tomträttsavgäld**1 480 280 1 480 280****Övriga driftskostnader**

5410 Förbrukningsinventarier 60 027 213 403

6100 Kontorsmateriel och trycksaker (gruppkonto) 31 344 96 145

6211 Telefon 54 766 55 139

6230 Bredband 20 741 30 646

6250 Porto / PG-avgifter 8 412 8 111

6320 Avgifter för juridiska åtgärder 1 500 8 231

6462 Pubkommittén 40 839 39 908

6464 Juniorkommittén 16 982 22 262

6465 Studiokommittén 9 981 10 187

6466 Seniorkommittén 37 901 27 408

6467 Resekommittén 74 434 86 517

6470 Gränd Eko 63 052 74 900

6550 Externa förvaltningskostnader 16 375 4 687

6970 Tidningar, facklitteratur 5 419 1 007

6990 Övriga kostnader 74 072 58 675

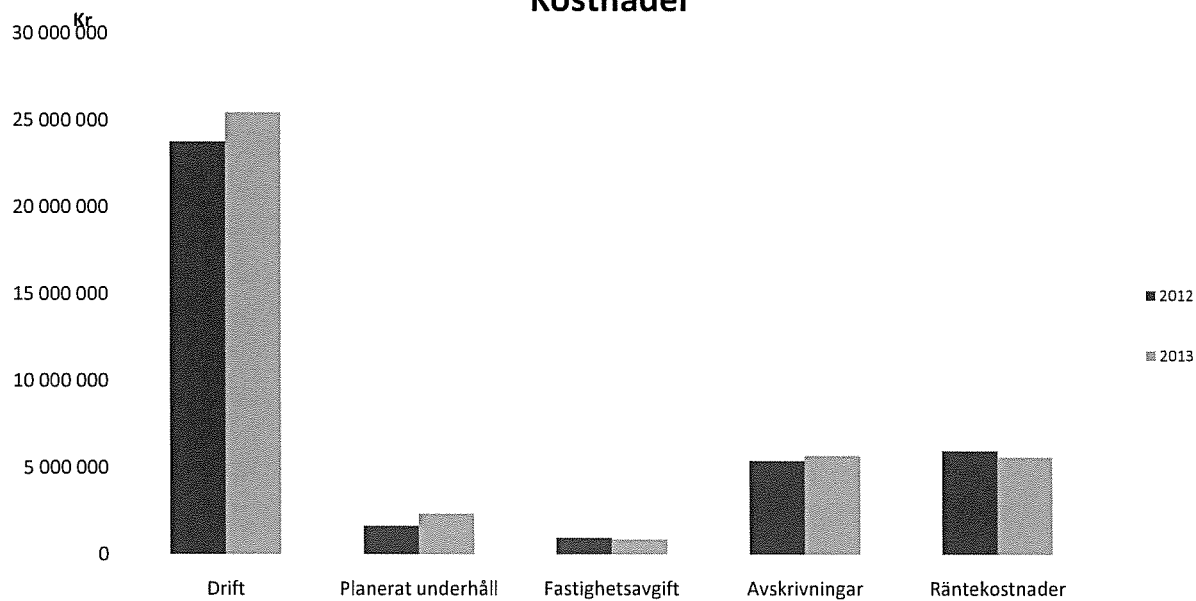
S:a Övriga driftskostnader**515 845 737 225**

25 438 201 23 765 818



Solhaga i Örebro

Kostnader



Driftkostnader

