

# Årsredovisning

## Samfälligheten Malma Backes samfällighetsförening

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av gemensamhetsanläggningen, fastställa föreningens intäkter samt se till att ekonomin är god. Via intäkterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2036.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Styrelsens förslag till stämman är att höja avgifterna med 5% från och med 1 Juli 2018.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom förvaltning av marksamfällighet och gemensamhetsanläggning.

#### Grundfakta om föreningen

Samfälligheten registrerades 2006-10-30. Nuvarande stadgar registrerades 2010-12-07 hos Lantmäteriet.

#### Styrelsen

Cecilia Johansson	Ordförande
Anders Bjurman	Sekreterare
Johanna Söderlund	Kassör
Per Fredriksson	Ledamot
Maria Orvehed	Ledamot

Jan Backlund	Suppleant
Walter Puccio	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Annemieke Åhlenius	Ordinarie Intern
Mats Hallström	Suppleant Intern

#### Valberedning

Susanna Larsson	Sammanställande
Gerd Strandberg	

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-24.

## Förvaltning

Föreningen förvaltar gemensamhetsanläggningen för 62 fastigheter (Valsätra 64:2 – 64:63).

## Gemensamhetsutrymmen

---

Undercentral  
Grönområden/ innergårdar 4-7  
Soprum 4 st i carport  
Kör- och gångvägar  
Vatten- och avloppsledningar  
Fjärrvärmeledningar  
Antennanläggning för radio och TV tom antennuttag  
Undercentral

---

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till 2036.  
Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av värmeväxlarsystemet i undercentralen	2016 - 2017	Arbetet med att byta ut samfällighetens fjärrvärmväxlare för varmvatten och värme samt lägga till möjligheten att fjärravläsa den totala varm- och kallvattenförbrukningen för samfälligheten avslutades i september 2017.
Byte av grovtvättmaskin och upprustning av tvättstugan i gemensamhetsanläggningen	2015	
Översyn av utemiljön	2014	Nertagning av träd. Utemöbler införskaffades till gård 5. Plantering på gård 6.
Asfaltering	2014	Asfaltering efter lagning av trasiga rör på gård 4, gård 6 och utanför kvartersgården.
Målning av lekutrustning	2014	Målade om lekstuga och bollplanket vid basketplanen.
Upprustning av lekplatser	2013	Grillplats på 5:ans gård, klätterställning på 4:ans gård, ny lekhus till 6:ans gård mm.
Trädvård	2013	Genomgång av våra träd
Målning av carportar	2011	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av radiatorventiler och injustering av värmesystemet.	2018	Om det behövs, annars skjuts det framåt.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning och underhåll av utomhusmiljön	Upplands Boservice
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel TV	Comhem
Fiber	Telia

## Övrig information

I slutet på 2016 valdes en styrelse för samfälligheten GA:8 som under 2017 förvaltat denna samfällighet. Detta utfördes tidigare genom gemensamma möten mellan de olika föreningarna på Malma backe. Under 2017 fakturerade GA:8 alla medlemmar motsvarande två månadsavgifter för att täcka utgifterna i den nybildade samfälligheten. Motsvarande summa blev då avgiftsfri för GA:15 för att inte de boende skulle få en förhöjd sammanlagd årsavgift. Vissa av GA:15's tidigare utgifter kommer att övergå till den nybildade samfälligheten GA:8.

### Föreningens ekonomi

Vi har 500 000SEK på sparkonto, bundet till en ränta på 2,1 % fram till 2018-02-02.

Föreningens ekonomi är god men på sikt bör vi avsätta mer pengar till underhållsfond för kommande byte av kulvert och vattenledning (planerat till 2030).

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-10-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 594 740</b>	<b>1 790 605</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 799 479	2 051 378
Finansiella intäkter	72	8 350
Minskning kortfristiga fordringar	11 254	9 669
Ökning av kortfristiga skulder	134 312	0
	<b>1 945 117</b>	<b>2 069 397</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 887 740	2 178 650
Finansiella kostnader	0	16
Minskning av kortfristiga skulder	0	86 596
	<b>1 887 740</b>	<b>2 265 262</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 652 116</b>	<b>1 594 740</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>57 377</b>	<b>-195 865</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Soliditet (%)	76	83	81	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-88	-119	61	287
Nettoomsättning (tkr)	1 712	2 051	2 070	2 066

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Fond för yttre underhåll	1 639 154	304 000	-346 927	1 682 081
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 639 154</b>	<b>304 000</b>	<b>-346 927</b>	<b>1 682 081</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-272 960	-304 000	227 989	-196 949
Årets resultat	-88 189	-88 189	118 938	-118 938
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-361 149</b>	<b>-392 189</b>	<b>346 927</b>	<b>-315 887</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>1 278 005</b>	<b>-88 189</b>	<b>0</b>	<b>1 366 194</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-88 189
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	31 040
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-304 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-361 149</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

48 750
<b>-312 399</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 712 073	2 050 657
Övriga rörelseintäkter	Not 3	87 406	721
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 799 479</b>	<b>2 051 378</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 721 581	-1 916 251
Övriga externa kostnader	Not 5	-43 195	-80 441
Personalkostnader	Not 6	-122 965	-181 958
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 887 740</b>	<b>-2 178 650</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-88 261</b>	<b>-127 272</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72	8 350
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-16
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>72</b>	<b>8 334</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-88 189</b>	<b>-118 938</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-88 189</b>	<b>-118 938</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	-120	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 7	1 152 185	1 136 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 8	30 927	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 182 992</b>	<b>1 136 869</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	500 000	500 000
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 682 992</b>	<b>1 636 869</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 682 992</b>	<b>1 636 869</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Fond för yttre underhåll	Not 9	1 639 154	1 682 081
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 639 154</b>	<b>1 682 081</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-272 960	-196 949
Årets resultat		-88 189	-118 938
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-361 149</b>	<b>-315 887</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 278 005</b>	<b>1 366 194</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		181 059	179 646
Övriga skulder		0	83 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	223 928	7 903
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>404 987</b>	<b>270 675</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 682 992</b>	<b>1 636 869</b>

---

## Noter

---

Belopp i svenska kronor om inte annat anges.

### **Not 1** REDOVISNINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

### **Not 2** NETTOOMSÄTTNING

---

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Hyror carport	121 600	112 006
Samfällighetsavgift	1 794 898	2 024 049
Vattenintäkter	-204 562	-85 670
Öresutjämning	137	272
	<b>1 712 073</b>	<b>2 050 657</b>

### **Not 3** ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

---

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Fakturerade kostnader	86 626	0
Övriga intäkter	780	721
	<b>87 406</b>	<b>721</b>



<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	291 612	180 466
	Fastighetsskötsel beställning	881	2 243
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 636	0
	Snöröjning/sandning	9 290	33 580
	Städning entreprenad	1 303	15 441
	Myndighetstillsyn	5 625	0
	Garage	30 885	0
	Gård	2 552	2 764
	Serviceavtal	3 803	708
	Förbrukningsmateriel	2 126	1 175
		<b>356 713</b>	<b>236 377</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	8 875	0
	Sophantering/återvinning	9 887	7 626
	Lås	0	3 705
	VVS	0	2 326
	Ventilation	11 484	6 335
	Elinstallationer	0	2 008
	Mark/gård/utemiljö	0	3 006
	Garage/parkering	-881	13 511
	Skador/klotter/skadegörelse	1 394	0
		<b>30 759</b>	<b>38 517</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Värmeanläggning	48 750	100 000
	Elinstallationer	0	228 421
	Mark/gård/utemiljö	0	18 506
		<b>48 750</b>	<b>346 927</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	35 948	47 180
	Värme	786 776	766 691
	Vatten	252 545	240 733
	Sophämtning/renhållning	154 638	167 635
	Grovsopor	15 078	19 825
		<b>1 244 985</b>	<b>1 242 063</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	-4 233	7 256
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	1 265
	Kabel-TV	44 607	43 846
		<b>40 374</b>	<b>52 367</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 721 581</b>	<b>1 916 251</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Tele- och datakommunikation	1 048	386
	Hysesförluster	0	1
	Föreningskostnader	466	244
	Fritids- och trivselkostnader	757	996
	Studieverksamhet	0	12 430
	Förvaltningsarvode	40 470	39 383
	Administration	454	2 350
	Korttidsinventarier	0	6 899
	Konsultarvode	0	17 752
		<b>43 195</b>	<b>80 441</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	93 800	139 859
	Sociala kostnader	29 165	42 099
		<b>122 965</b>	<b>181 958</b>
<b>Not 7</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Avräkning vidarefakturering	0	6 801
	Skattekonto	69	69
	Klientmedel hos SBC	1 152 116	1 094 740
	Avräkning övrigt	0	35 200
		<b>1 152 185</b>	<b>1 136 809</b>
<b>Not 8</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vattenavräkning Vårdsätra 2017	30 927	0
		<b>30 927</b>	<b>0</b>
<b>Not 9</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	1 682 081	1 331 079
	Reservering enligt stadgar	304 000	414 000
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	-346 927	-62 998
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 639 154</b>	<b>1 682 081</b>

<b>Not 10</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Arvoden	41 700	0
	Sociala avgifter	13 102	0
	Avgifter och hyror	169 126	2 251
	Snöröjning	0	5 652
		<b>223 928</b>	<b>7 903</b>

**Not 11** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Eventuellt byte av radiatorventiler under 2018. Då få problem har rapporterats under den senaste tiden kommer detta troligen skjutas på framtiden.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Uppsala den / 2018

Cecilia Johansson  
*Ordförande*

Anders Bjurman  
*Sekreterare*

Johanna Söderlund  
*Kassör*

Per Fredriksson  
*Ledamot*

Maria Orvehed  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Annemieke Åhlenius  
*Intern revisor*