

# Årsredovisning

## Samfälligheten Valsätra GA:8 Samfällighetsförening

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna 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. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. 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 mellan åren 2020 och 2038.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att förvalta kvarterslokal och carportar m.m.

#### Grundfakta om föreningen

Samfälligheten registrerades 2016-08-23. Nuvarande stadgar registrerades 2016-08-23 hos Bolagsverket.

#### Styrelsen

Sören Jansson	Ordförande
Solveig Rosén	Kassör
Christina Granlund Widgren	Ledamot
Walter Puccio	Ledamot
Jan Svensson	Ledamot
Uwe Zimmermann	Ledamot

Jan Backlund	Suppleant	Sekreterare
Roger Forsberg	Suppleant	

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jan Backlund, Roger Forsberg, Sören Jansson, Walter Puccio och Jan Svensson.

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Annemieke Ålenius	Ordinarie Intern
Mats Hallström	Suppleant Intern

#### Valberedning

Annemieke Ålenius	Sammankallande
-------------------	----------------

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-19. Stämman hölls via poströstning.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

### Gemensamhetsutrymmen

---

Kvartersgård

---

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2038.  
Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Genomgång av ventilation kvartersgård	2017	
Uppriktning av carportar	2017	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Takbeklädnad carportar	2022	Behovet undersöks
Målning av kvartersgården	2022 - 23	
Genomgång och OVK av ventilation i kvartersgården	2022	
Ommålning carportar	2022	

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Laddningsstolpar	Opigo
Städning kvartersgård	PD Miljövårdsservice AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>799 918</b>	<b>635 770</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	397 979	383 253
Finansiella intäkter	332	6
Minskning kortfristiga fordringar	0	10
Ökning av kortfristiga skulder	17 313	44 223
	<b>415 623</b>	<b>427 492</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	279 937	263 343
Ökning av materiella anläggningstillgångar	34 928	0
	<b>314 865</b>	<b>263 343</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>900 677</b>	<b>799 918</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>100 759</b>	<b>164 148</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	2021	2020	2019	2018
Soliditet (%)	88	88	92	92
Resultat efter finansiella poster (tkr)	116	120	-13	83
Nettoomsättning (tkr)	372	374	363	363

## 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	500 000	100 000	0	400 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>500 000</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>400 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	203 970	-100 000	119 915	184 055
Årets resultat	115 754	115 754	-119 915	119 915
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>319 725</b>	<b>15 754</b>	<b>0</b>	<b>303 970</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>819 725</b>	<b>115 754</b>	<b>0</b>	<b>703 970</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	115 754
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	303 970
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>319 724</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>319 724</b>
----------------------------------	----------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	371 685	373 908
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 294	9 345
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>397 979</b>	<b>383 253</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-122 866	-130 212
Övriga externa kostnader	Not 5	-46 231	-44 982
Personalkostnader	Not 6	-110 840	-88 149
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 620	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-282 556</b>	<b>-263 343</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>115 423</b>	<b>119 909</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		332	6
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>332</b>	<b>6</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>115 754</b>	<b>119 915</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>115 754</b>	<b>119 915</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8	32 308	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>32 308</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>32 308</b>	<b>0</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	900 717	799 958
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>900 717</b>	<b>799 958</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>900 717</b>	<b>799 958</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>933 025</b>	<b>799 958</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Fond för yttre underhåll	Not 10	500 000	400 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>500 000</b>	<b>400 000</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		203 970	184 055
Årets resultat		115 754	119 915
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>319 725</b>	<b>303 970</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>819 725</b>	<b>703 970</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		3 117	7 675
Övriga skulder		4 177	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	106 006	88 313
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>113 300</b>	<b>95 988</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>933 025</b>	<b>799 958</b>

## Noter

Belopp anges 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.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Elanläggning	10 år	-

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Samfällighetsavgift	364 966	363 150
Elintäkter	6 689	10 694
Öresutjämning	30	64
	<b>371 685</b>	<b>373 908</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	26 294	9 345
	<b>26 294</b>	<b>9 345</b>



<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 635
	Städning entreprenad	36 929	38 980
	Garage/parkering	0	4 653
	Serviceavtal	6 626	1 858
	Förbrukningsmateriel	0	2 394
		<b>43 555</b>	<b>49 520</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	1 229	0
	VVS	0	2 430
	Ventilation	2 789	0
	Elinstallationer	8 678	0
	Mark/gård/utemiljö	2 310	3 669
	Garage/parkering	10 476	21 709
	Skador/klotter/skadegörelse	2 892	0
		<b>28 374</b>	<b>27 808</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	29 097	28 557
	Värme	9 469	9 542
		<b>38 566</b>	<b>38 099</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	12 371	12 314
	Samfällighetsavgift	0	2 472
		<b>12 371</b>	<b>14 786</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>122 866</b>	<b>130 212</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Tele- och datakommunikation	300	0
	Förvaltningsarvode	43 932	42 996
	Administration	1 999	1 986
		<b>46 231</b>	<b>44 982</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	95 140	72 866
	Sociala kostnader	15 700	15 283
		<b>110 840</b>	<b>88 149</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Förbättringar	2 620	0
		<b>2 620</b>	<b>0</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Nyanskaffningar	34 928	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>34 928</b>	<b>0</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 620	0
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 620</b>	<b>0</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>32 308</b>	<b>0</b>

<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	40	40
	Klientmedel hos SBC	167 349	799 918
	Räntekonto hos SBC	733 328	0
		<b>900 717</b>	<b>799 958</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	400 000	200 000
	Reservering enligt stadgar	100 000	100 000
	Extrareservering	0	100 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>500 000</b>	<b>400 000</b>

<b>Not 11</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Avgifter och hyror	91 665	88 313
	Elinstallationer	8 678	0
	Garage/parkering	5 663	0
		<b>106 006</b>	<b>88 313</b>

**Not 12** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Genomgång, filterbyte och rensning av kanaler i kvartersgårdens ventilation.  
Även OVK har utförts.

---

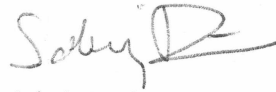
## Styrelsens underskrifter

---

UPPSALA den / 2022



Sören Jansson  
Ordförande



Solveig Rosén  
Kassör



Christina Granlund Widgren  
Ledamot



Walter Puccio  
Ledamot



Jan Svensson  
Ledamot



Uwe Zimmermann  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 07/04 2022



Annemieke Ålenius  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

Till årsmötet i Valsätra GA:8 Samfällighetsförening

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Valsätra GA:8 för år 2021.

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

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi har genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Revisionen innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

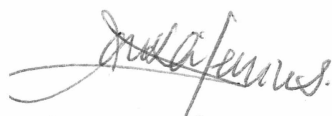
Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för vårt uttalande nedan. Redovisningen för år 2021 har upprättats i enlighet med god revisionssed, varför vi tillstyrker att

- resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

Styrelseledamöterna har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför vi tillstyrker att

- styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 7 april 2022



Annemieke Ålenius

Ordinarie internrevisor



Mats Hallström

Internrevisor suppleant

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!