

# Årsredovisning

## Samfälligheten Valsätra GA:8 Samfällighetsförening

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 Lantmäterimyndigheten.

#### 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, Christina Granlund Widgren, Solveig Rosén och Uwe Zimmermann.

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Annemieke Ålenius	Ordinarie Intern
Mats Hallström	Suppleant Intern

#### Valberedning

Mats Hallström	
Annemieke Ålenius	Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24.

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 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Service och OVK av ventilation i kvartersgården	2022
Rekonditionering av statyn vid kvartersgården.	2022
Ommålning av kvartersgård samt byte hänggrännor.	2022
Uppriktning av carportar	2017
Genomgång av ventilation kvartersgård	2017

Planerat underhåll	År	Kommentar
Takbeklädnad carportar	2021	Behovet undersöks
Reparation av asfaltvägar	2023	
Ommålning carportar	2024	

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

## Föreningens ekonomi

Skatteverket har ändrat sina riktlinjer, vilket för föreningen innebär att vi sedan 2022-10-01 är momspliktiga.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-10-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>900 677</b>	<b>799 918</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	398 808	397 979
Finansiella intäkter	3 350	332
Ökning av kortfristiga skulder	8 868	17 313
	<b>411 026</b>	<b>415 623</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	692 112	279 937
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	34 928
Ökning av kortfristiga fordringar	148 064	0
	<b>840 176</b>	<b>314 865</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>471 527</b>	<b>900 677</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-429 150</b>	<b>100 759</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	2022	2021	2020	2019
Soliditet (%)	81	88	88	92
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-293	116	120	-13
Nettoomsättning (tkr)	392	372	374	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	600 000	100 000	0	500 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>600 000</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>500 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	219 725	-100 000	115 754	203 970
Årets resultat	-293 447	-293 447	-115 754	115 754
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-73 722</b>	<b>-393 447</b>	<b>0</b>	<b>319 725</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>526 278</b>	<b>-293 447</b>	<b>0</b>	<b>819 725</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-293 447
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	319 725
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-100 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-73 722</b>

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

<u>327 057</u>
<b>253 335</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	392 034	371 685
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 773	26 294
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>398 808</b>	<b>397 979</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-551 792	-122 866
Övriga externa kostnader	Not 5	-45 301	-46 231
Personalkostnader	Not 6	-95 019	-110 840
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 493	-2 620
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-695 604</b>	<b>-282 556</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-296 797</b>	<b>115 423</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 350	332
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>3 350</b>	<b>332</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-293 447</b>	<b>115 754</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-293 447</b>	<b>115 754</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8	28 815	32 308
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>28 815</b>	<b>32 308</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>28 815</b>	<b>32 308</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	86 655	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	528 606	900 717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	4 370	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>619 631</b>	<b>900 717</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>619 631</b>	<b>900 717</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>648 446</b>	<b>933 025</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Fond för yttre underhåll	Not 11	600 000	500 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>600 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		219 725	203 970
Årets resultat		-293 447	115 754
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-73 722</b>	<b>319 725</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>526 278</b>	<b>819 725</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		39 076	3 117
Övriga skulder		6 045	4 177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	77 048	106 006
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>122 169</b>	<b>113 300</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>648 446</b>	<b>933 025</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	2022	2021
Elanläggning	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Samfällighetsavgift	353 375	364 966
Elintäkter	6 654	6 689
Elintäkter moms	5 416	0
Parkering	26 672	0
Öresutjämning	-82	30
	<b>392 034</b>	<b>371 685</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	1 994	0
Övriga intäkter	4 779	26 294
	<b>6 773</b>	<b>26 294</b>



<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	3 176	0
	Fastighetsskötsel beställning	1 476	0
	Städning entreprenad	32 736	36 929
	Städning enligt beställning	5 600	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	12 088	0
	Gård	18 292	0
	Serviceavtal	5 413	6 626
		<b>78 781</b>	<b>43 555</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	-6 500	0
	Lokaler	30 260	0
	Tvättstuga	0	1 229
	Ventilation	0	2 789
	Elinstallationer	0	8 678
	Mark/gård/utemiljö	45 925	2 310
	Garage/parkering	0	10 476
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 892
		<b>69 685</b>	<b>28 374</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	327 057	0
		<b>327 057</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	53 567	29 097
	Värme	10 192	9 469
		<b>63 759</b>	<b>38 566</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	12 510	12 371
		<b>12 510</b>	<b>12 371</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>551 792</b>	<b>122 866</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Tele- och datakommunikation	403	300
	Förvaltningsarvode	44 898	43 932
	Administration	0	1 999
		<b>45 301</b>	<b>46 231</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	77 552	95 140
	Sociala kostnader	17 467	15 700
		<b>95 019</b>	<b>110 840</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Förbättringar	3 493	2 620
		<b>3 493</b>	<b>2 620</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	34 928	0
	Nyanskaffningar	0	34 928
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>34 928</b>	<b>34 928</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 620	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 493	-2 620
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 112</b>	<b>-2 620</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>28 815</b>	<b>32 308</b>

<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	40	40
	Momsavräkning	55 045	0
	Klientmedel hos SBC	200 849	167 349
	Fordringar	1 994	0
	Räntekonto hos SBC	270 678	733 328
		<b>528 606</b>	<b>900 717</b>

<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Upplupna intäkter	4 370	0
		<b>4 370</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	500 000	400 000
	Reservering enligt stadgar	100 000	100 000
	Extrareservering	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>600 000</b>	<b>500 000</b>


Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Avgifter och hyror	77 048	91 665
	Elinstallationer	0	8 678
	Garage/parkering	0	5 663
		<b>77 048</b>	<b>106 006</b>

## Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 28/3 2023



Sören Jansson  
Ordförande



Solveig Rosén  
Kassör



Christina Granlund Widgren  
Ledamot



Walter Puccio  
Ledamot



Jan Svensson  
Ledamot



Uwe Zimmermann  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/4 2023



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 Samfällighetsförening för år 2022.

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 revisions sed 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 2022 har upprättats i enlighet med god revisions sed, 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 14 april 2023



Annemieke Ålenius

Ordinarie internrevisor



Mats Hallström

Internrevisor suppleant