

# Årsredovisning

---

## *Solberga Gård SFF*

717912-1871

Styrelsen för Solberga Gård SFF får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7
- Tilläggsupplysningar	8 - 11
- Underskrifter	11

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Solberga Gård SFF får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

### Information om verksamheten

Ändamålet med samfälligheten är att förvalta anläggningar som är belägna i fastigheterna Sjästöveln 2, 4 och 5 i Stockholms kommun.

I anläggningarna deltagande fastigheter skall vara Sjästöveln 2 (Brf Tulpanträdet), Sjästöveln 4 (Brf Korstöret) och Sjästöveln 5 (Brf Avenboken 1).

### Gemensamhetsanläggningar

De anläggningar som förvaltas av Solberga Gård Samfällighetsförening är:

#### Gården

Denna omfattar grönytor, såsom gräsytor och planteringar, gång-, cykel- och körytor, ytor för handikapparkeringsplatser, beläggningar, såsom med asfalt och plattor, lek- och övrig gårdsutrustning samt anordningar för belysning, avvattning, bevattning och brandposter.

#### Garaget

Detta omfattar byggnadskonstruktioner, in- och utfartsramp, garageport, garagegrind, parkeringsplatser och körytor, trapphus med trappa och hiss, anordningar för brandgasventilation samt installationer för avlopp, värme, ventilation och el för kraft och belysning. Till garageanläggningen räknas även markparkeringsplatser avsedda för gästparkering.

#### Gemensamhetslokaler

Dessa omfattar byggnad med utrymmen för entré, gemensamhetslokal, pool, omklädningsrum, bastu, WC, styrelserum, tvättstugor och teknik med tillhörande inredning, utrustning och tekniska installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation, el, telefoni och kommunikation.

#### Gästlägenheter

Dessa omfattar två skilda enheter med vardera gästrum, pentry, kök, WC och dusch med tillhörande inredning, utrustning och tekniska installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation, telefoni och kommunikation.

#### Avfallshantering

Detta omfattar dels sopsuganläggning, dels utrymmen för grovsopor och källsortering. Sopsuganläggningen omfattar inkastanordningar, sopventilrum, sopsugrör, dockningsanordning för sopsugbil samt erforderliga sopsugventiler och styrsystem. Utrymmen för grovsopor omfattar grovsoprum med tillhörande installationer för teknisk försörjning. Utrymmen för källsortering omfattar sorteringsrum med tillhörande inredning och utrustning för källsortering samt erforderliga installationer för utrymmenas tekniska försörjning.

#### Vattenservis

Detta omfattar gemensam vattenservisledning för deltagande fastigheter från förbindelsepunkt med allmän vattenledning vid Folkparksvägen till avgreningar för respektive fastigheter samt anordningar och utrymme för gemensam vattenmätare, anordningar för infästning och upphängning av ledning, rörisolering, isoleringsbeklädnad och ledningsmärkning.

#### Telerum

Detta omfattar gemensamt utrymme för gemensam eller enskild teleutrustning eller teleutrustning tillhörig operatör. I anläggningen ingår utrymmets tekniska försörjning, t.ex. belysning. I utrymmet förlagd gemensam centralutrustning för passerkontroll ingår i anläggningen.

### Andelstal och kostnadsfördelning

Kostnaderna för anläggningarnas utförande och drift ska fördelas mellan deltagande fastigheter enligt vid anläggningsföreningens fastställda andelstal:

- Sjöstöveln 2 (Brf Tulpanträdet) 63 %
- Sjöstöveln 4 (Brf Korstörnet) 14 %
- Sjöstöveln 5 (Brf Avenboken 1) 23 %

Föreningens stadgar är registrerade hos Lantmäterimyndigheten den 16 september 2015.

### Styrelse och anställd personal

Styrelsen består av representanter för de i samfälligheten ingående bostadsrättsföreningarna. Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2015-06-01 och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Stig Hagberg	Ledamot, ordförande	Representant för Brf Tulpanträdet
Eva Bergstrand	Ledamot	Representant för Brf Avenboken 1
Marianne Hammarlind	Ledamot	Representant för Brf Korstörnet
Helene Nilsson	Suppleant	Representant för Brf Tulpanträdet
Robert Schirman	Suppleant	Representant för Brf Avenboken 1
Fredrik Sundén	Suppleant	Representant för Brf Korstörnet

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 11 (f.g. år 11) protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Stockholm.

Arvode har under året utgått till styrelsen med 44.502 kr exklusive social avgifter i enlighet med stämmobeslut.

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.

### Revisorer

Tomas Jonasson                      Ordinarie  
Borev revisionsbyrå AB

Lars Jonasson                      Suppleant  
Borev revisionsbyrå AB

### Verksamheten under och räkenskapsåret

- Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni 2015. Vid stämman togs ett andra beslut angående förtydligande av § 5 i föreningens stadgar. De nya stadgarna har därefter registrerats hos Lantmäterimyndigheten.

- I september utdebiterades en extra månads samfällighetsavgift, då utgifterna under året blivit högre än vad som tidigare förväntats.



Under 2015 har följande underhållsarbeten utförts:

- OVK-besiktning
- Byte av armaturer i garage, etapp 1 av 3
- Byte av armaturer i 3 sovrum
- Elinstallationer i styrelserum, gästlägenheter samt källargång utanför gym

Utöver dessa underhållsåtgärder har reparationskostnaderna under 2015 legat i linje med budget och därmed varit 68 tkr lägre än föregående år. Problemområden har varit passage-/låssystem och dörrar, hiss och garageport. Därtill har stopp i sopsugsanläggningen varit frekvent återkommande, vilket har inneburit höga kostnader för rensning och kontroller.

Föreningen har under året upprättat en 30-årig underhållsplan. Den nya underhållsplanens rekommendation till avsättning till underhålls- och förnyelsefonden är betydligt högre än den avsättning som krävs enligt föreningens stadgar. Stadgarna kräver att avsättning görs med minst 20.000 kr per år medan underhållsplanen rekommenderar 364.000 kr per år.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

För 2016 planeras följande underhållsarbeten:

- Fortsatt byte av armaturer i garage, ca 1/3-del
- Byte dörrar i bastuutrymme
- Underhåll gästlägenheter
- Underhåll portar
- Byte av leksand och målning av rutschkana
- Underhåll golv i garage samt linjemarkering av p-platser.

Kostnaden för dessa arbeten har budgeterats till 409.000 kr.

T.o.m. 2015-12-31 hade de tre deltagande föreningarna ett gemensamt avtal avseende bredband. Detta är något som egentligen inte ingår i samfällighetsföreningens ansvar. Föreningen har dock tidigare varit avtalspart och har därefter vidarebefordrat bredbandskostnaden till respektive förening. Fr.o.m. 2016-01-01 har de deltagande föreningarna tecknat separata avtal med bredbandsleverantören Ownit AB.

#### Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Föreningens intäkter, tkr	2.359	2.053	2.102	2.284	1.893
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 2	- 257	101	262	- 25
Soliditet, %	neg	neg	26,58	11,86	neg

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-95 263
Årets resultat	-1 727
<i>Summa</i>	<i>-96 990</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till underhålls- och förnyelsefond i enlighet med stadgarna	20 000
Anspråktagande av underhålls- och förnyelsefond	-20 000
Balanseras i ny räkning	-96 990
<i>Summa</i>	<i>-96 990</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



## RESULTATRÄKNING

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>FÖRENINGENS INTÄKTER</b>			
Samfällighetsavgifter		2 188 342	1 920 000
Hysesintäkter	1	171 060	133 000
Övriga intäkter		0	3
<b>SUMMA FÖRENINGENS INTÄKTER</b>		<b>2 359 402</b>	<b>2 053 003</b>
<b>FÖRENINGENS KOSTNADER</b>			
Löpande reparationer och underhåll	2	-256 996	-324 682
Planerat periodiskt underhåll	3	-254 134	-227 582
Driftkostnader	4	-1 686 291	-1 631 372
Övriga rörelsekostnader	5	-108 766	-99 289
Styrelsearvoden och personalkostnader	6	-54 943	-27 392
<b>SUMMA FÖRENINGENS KOSTNADER</b>		<b>-2 361 130</b>	<b>-2 310 317</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 728</b>	<b>-257 314</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		1	0
Räntekostnader och liknande kostnader		0	-1
<b>SUMMA FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>		<b>1</b>	<b>-1</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 727</b>	<b>-257 315</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-1 727</b>	<b>-257 315</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 727</b>	<b>-257 315</b>



## BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar		0	16 872
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	63 796	139 305
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		63 796	156 177
<i>Kassa och bank</i>		292 788	202 905
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>356 584</b>	<b>359 082</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>356 584</b>	<b>359 082</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
	8		
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-95 263	112 053
Årets resultat		-1 727	-257 315
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-96 990	-145 262
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-96 990</b>	<b>-145 262</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Underhålls- och förnyelsefond	9	20 000	70 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 000</b>	<b>70 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		214 541	232 472
Övriga skulder		0	41 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	219 033	160 450
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>433 574</b>	<b>434 344</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>		<b>453 574</b>	<b>504 344</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>356 584</b>	<b>359 082</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen.

Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fond för underhålls- och förnyelsefond är fr.o.m. 2015 redovisad som långfristig skuld till deltagande föreningar.  
Tidigare redovisades fonden som bundet eget kapital.

### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	Hysesintäkter	2015	2014
	Intäkter för bastu och pool	25 760	22 100
	Intäkter för gemensamhetslokal	26 800	20 000
	Intäkter för gästlägenheter	118 500	90 900
		<b>171 060</b>	<b>133 000</b>

Not 2	Löpande reparationer och underhåll	2015	2014
	Tvättstugor	8 151	23 923
	Dörrar och lås invändigt	13 583	45 725
	Egna lokaler	15 874	0
	Bastu	5 141	63
	VA	3 379	0
	Ventilation	16 158	33 515
	Elinstallationer	8 476	70 486
	Porttelefoner	0	3 852
	Hissar	17 128	0
	Portar	34 251	16 644
	Övriga installationer (sopnedkast och lysrör/lampor)	24 063	47 286
	Dörrar	20 169	0
	Fönster	0	1 901
	Övrigt huskropp utvändigt	1 988	5 400
	Planteringar, träd och buskar	88 635	70 170
	Garageyta	0	5 717
		<b>256 996</b>	<b>324 682</b>



Not 3	Planerat periodiskt underhåll	2015	2014
	Gästlägenheter	0	78 370
	OVK-besiktning	16 125	0
	Elinstallationer	238 009	37 655
	Hårdgjorda markytor	0	95 588
	Markinventarier	0	9 875
	Lekytor	0	6 094
		<b>254 134</b>	<b>227 582</b>

Not 4	Driftkostnader	2015	2014
	Fastighetsskötsel	193 500	193 500
	Trädgårdsskötsel	240 807	240 807
	Snöröjning och sandning	157 525	126 317
	Städning, grundavtal	246 216	241 380
	Städning, extradebiteringar	21 235	17 106
	Hissar	8 168	6 384
	Portar	1 938	6 824
	Övriga serviceavtal	60 876	43 202
	Jour-/uttryckningsavtal	5 504	11 680
	Drift- och underhållsavtal Brf Tulpanträdet	277 620	277 620
	Drift- och underhållsavtal Brf Avenboken 1	3 624	3 624
	Drift- och underhållsavtal Brf Korstörnet	876	876
	El	219 816	226 551
	Uppvärmning	77 453	76 945
	Vatten	27 685	10 063
	Avfallshantering	111 089	118 138
	Fastighetsförsäkring inkl. styrelseansvar	3 444	3 432
	TV- och radiolicens	2 076	2 249
	Poolkostnader, klor och gasflaskor	26 839	24 674
		<b>1 686 291</b>	<b>1 631 372</b>

Övriga serviceavtal avser service av passage- och bokningssystem, sopsugsanläggning, brandpostanläggningar samt brandjalusi i garage. Fr.o.m. 2015 har hosting av server för bokningssystemet tillkommit, vilket förklarar den ökade kostnaden.

Not 5	Övriga rörelsekostnader	2015	2014
	Förbrukningsinventarier	32 441	8 382
	Förbrukningsmaterial	79	0
	Hisstelefon	2 386	2 080
	Postbefordran	1 124	1 124
	Revisionsarvode	9 375	15 625
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	28 376	27 752
	Datakommunikation	0	28 640
	Kontorsmaterial	782	3 305
	Bankkostnader	449	426
	Övriga externa tjänster	700	7 108
	Gåvor	499	0
	Möteskostnader	4 792	3 525
	Föreningsgemensamma aktiviteter	2 763	1 322
	Upprättande av underhållsplan	25 000	0
		<b>108 766</b>	<b>99 289</b>

Årets inköp av förbrukningsinventarier avser nya bord till gemensamhetslokalen, verktygsskåp, verktygspanel samt brandsäkert arkivskåp.

Not 6	Styrelsearvoden och personalkostnader	2015	2014
	Styrelsearvoden	44 502	22 200
	Sociala avgifter på styrelsearvoden	10 441	5 192
		<b>54 943</b>	<b>27 392</b>

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbetald ekonomisk förvaltning	7 531	7 375
	Förutbetald försäkring	1 148	1 148
	Förutbetald snöröjning och sandning	5 000	5 000
	Förutbetalda jour-/utryckningskostnader	1 459	1 376
	Förutbetald VA	0	6 175
	Förutbetalda serviceavtal	15 794	12 915
	Övriga förutbetalda kostnader	1 484	83 416
	Upplupna intäkter pool och bastu	5 180	4 500
	Upplupna intäkter gemensamhetslokal	5 200	3 000
	Upplupna intäkter gästlägenheter	21 000	14 400
		<b>63 796</b>	<b>139 305</b>

**Not 8 Eget kapital**

	<b>Underhållsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Ingående värde	70 000	112 052	-257 315
<i>Disposition enligt årsstämmobeslut:</i>			
Förändring av underhålls- och förnyelsefond	-50 000	50 000	
Omföring av föregående års resultat		-257 315	257 315
Omklassificering	-20 000		
Årets resultat			-1 727
Utgående värde	<b>0</b>	<b>-95 263</b>	<b>-1 727</b>

Underhålls- och förnyelsefond har under 2015 omklassificerats som långfristig skuld till deltagande medlemmar i föreningen.

**Not 9 Underhålls- och förnyelsefond**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Ingående balans	70 000	50 000
Stadgeenlig avsättning till fonden	20 000	20 000
Ianspråktagande av fonden	-70 000	0
	<b>20 000</b>	<b>70 000</b>

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Upplupen kostnad för portservice	0	1 938
Upplupet beräknat revisionsarvode	10 000	10 625
Förutbetalda avgifter avseende januari 2016	209 033	147 887
	<b>219 033</b>	<b>160 450</b>

**UNDERSKRIFTER**

Hägersten den 26/2 - 2016



Stig Hagberg



Marianne Hammarlid



Eva Bergstrand

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 mars 2016



Tomas Jonasson  
Godkänd revisor



# Borev revisionsbyrå AB

Registrerat revisionsbolag

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman Solberga Gård SFF, org.nr. 717912-1871

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Solberga Gård SFF, för år 2015

*Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

*Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsbokslutet inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsbokslutet. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsbokslutet, 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 samfällighetsföreningen upprättar årsbokslutet 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 samfällighetsföreningens 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 årsbokslutet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

*Uttalanden*

Enligt min uppfattning ger årsbokslutet en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av samfällighetsföreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsbokslutets övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsbokslutet har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande samfällighetsföreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2015.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande samfällighetsföreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lag om samfälligheter.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande samfällighetsföreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande samfällighetsföreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lag om samfälligheter

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsbokslutet granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i samfällighetsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot samfällighetsföreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lag om samfälligheter eller samfällighetsföreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 11 mars 2016



Tomas Jonasson  
Godkänd revisor