

Årsavslut

Solberga Gård SFF

717912-1871

Styrelsen för Solberga Gård SFF får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

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

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6
- Noter	7 - 10
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Solberga Gård SFF får härmed redogöra för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 Korstörnet) 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, kapprum, 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.

Föreningen har upprättat en 30-årig underhållsplan. Planen uppdaterades 2017-06-14. 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 462.000 kr per år.

Styrelsens förslag är att avsättning sker i enlighet med stadgarna och att underhållskostnaderna i stället belastar föreningen och de deltagande fastigheterna vid de tillfällen då åtgärder utförs genom extra utdebitering efter fastställande av inkomst- och utgiftsstat.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

För 2018 planeras följande underhållsarbeten:

- Byte av tvättstugeutrustning
- Målning av gemensamhetslokal
- Installation av automatisk påfyllning i pool
- Asfaltering vid garageinfart och markeringsmålning av gästparkeringsplatser
- Målning av soffor och bord utomhus
- Målning av smidesräcken på staket
- Byte av leksand och målning av lekuutrustning
- Rengöring av golvgaller och rännor i garaget

Kostnaden för dessa arbeten har budgeterats till 340.000 kr varav utbyte av tvättstugeutrustning för 200.000 kr.

Utredning har dessutom påbörjats angående installation av laddstolpar i garaget. Styrelsen i Brf Tulpanträdet har även påbörjat en utredning kring att eventuellt installera en värmeväxlare i ventilationssystemet för att återvinna en stor del av den frånluftsvärme som går ut i garaget.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Föreningens intäkter, tkr	2.628	2.627	2.359	2.053	2.102	2.284
Resultat efter finansiella poster, tkr	175	241	- 2	- 257	101	262
Soliditet, %	37,86	25,37	neg	neg	26,58	11,86

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	144 281
Årets resultat	174 576
Summa	318 857

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	318 857
Summa	318 857

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

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
FÖRENINGENS INTÄKTER			
Samfällighetsavgifter		2 410 008	2 410 008
Hysesintäkter	1	216 363	217 118
Övriga intäkter		1 285	0
SUMMA FÖRENINGENS INTÄKTER		2 627 656	2 627 126
FÖRENINGENS KOSTNADER			
Löpande reparationer och underhåll	2	-325 408	-347 681
Planerat periodiskt underhåll	3	-238 206	-216 991
Driftkostnader	4	-1 715 759	-1 688 700
Övriga rörelsekostnader	5	-115 552	-75 931
Styrelsearvoden och personalkostnader	6	-58 155	-56 553
SUMMA FÖRENINGENS KOSTNADER		-2 453 080	-2 385 856
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		174 576	241 270
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		174 576	241 270
RESULTAT FÖRE SKATT		174 576	241 270
ÅRETS RESULTAT		174 576	241 270

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	59 150	78 943
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		59 150	78 943
<i>Kassa och bank</i>		783 124	646 079
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		842 274	725 022
SUMMA TILLGÅNGAR		842 274	725 022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	8		
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		144 282	-96 989
Årets resultat		174 576	241 270
<i>Summa fritt eget kapital</i>		318 858	144 281
SUMMA EGET KAPITAL		318 858	144 281
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Underhålls- och förnyelsefond	9	20 000	20 000
Summa långfristiga skulder		20 000	20 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		259 221	246 493
Övriga skulder		24 142	31 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	220 053	282 485
Summa kortfristiga skulder		503 416	560 741
SUMMA SKULDER		523 416	580 741
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		842 274	725 022

NOTER

Not 1	Hyresintäkter	2017	2016
	Hyresintäkter besöksparkeringsplatser	67 023	52 198
	Intäkter för bastu och pool	20 973	28 420
	Intäkter för gemensamhetslokal	28 667	32 400
	Intäkter för gästlägenheter	99 700	104 100
		216 363	217 118

Not 2	Löpande reparationer och underhåll	2017	2016
	Tvättstugor	53 239	12 136
	Dörrar och lås invändigt/passagesystem	45 601	11 558
	Gästlägenheter	1 757	5 308
	Egna lokaler	1 414	0
	Bastu/pool	33 228	14 814
	Ventilation	24 072	36 254
	Elinstallationer	12 898	0
	Porttelefoner	1 245	0
	Hissar	37 153	0
	Portar	8 009	10 879
	Övriga installationer (sopnedkast och lysrör/lampor)	9 481	40 066
	Fasader	10 073	0
	Övrigt huskropp utvändigt	0	6 888
	Planteringar, träd och buskar	83 713	185 784
	Hårdgjord mark och markinventarier	3 525	10 264
	Garageyta	0	13 730
		325 408	347 681

Not 3	Planerat periodiskt underhåll	2017	2016
	Lokaler för eget bruk	0	11 468
	Bastu/pool	0	19 158
	Ventilation	15 000	16 476
	Elinstallationer	178 074	169 889
	Lekytor	10 625	0
	Brandskydd garage	34 507	0
		238 206	216 991

Årets planerade underhåll består av byte av två kanalfläktar för ventilation, etapp 3 avseende belysning/el i garaget, elarbete i festlokal, målning av rutschkana samt brandskydd i garage efter brandskydds kontroll.

Not 4	Driftkostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel	195 828	193 500
	Trädgårdsskötsel	245 126	242 067
	Snöröjning och sandning	102 532	135 663
	Städning, grundavtal	266 208	251 134
	Städning, extradebiteringar	22 949	14 771
	Hissar	6 974	6 734
	Portar	7 074	6 576
	Övriga serviceavtal	66 702	64 960
	Övriga besiktningar/kontroller	0	21 082
	Jour-/uttryckningsavtal	6 120	10 385
	Drift- och underhållsavtal Brf Tulpanträdet	279 750	279 125
	Drift- och underhållsavtal Brf Avenboken 1	3 750	3 750
	Drift- och underhållsavtal Brf Korstörnet	1 000	1 000
	El	217 839	213 215
	Uppvärmning	82 980	82 152
	Vatten	17 013	35 203
	Avfallshantering	173 216	98 346
	Fastighetsförsäkring inkl. styrelseansvar	3 520	3 495
	TV- och radiolicens	2 365	2 236
	Poolkostnader, klor och gasflaskor	14 813	23 306
		1 715 759	1 688 700

Övriga serviceavtal avser service av passage- och bokningssystem, hosting av server för bokningssystemet, service av sopsugsanläggning, brandpostanläggningar samt brandjalusi i garage.

Tidigare hade respektive deltagande fastighetsägare egna avtal för källsortering med dåvarande Sita. När samfälligheten istället valde att teckna avtal för denna hantering för samtliga deltagande fastigheter missade leverantören att ta med den del som avsåg Brf Korstörnet. Detta har uppmärksammats under 2017 och kostnaden för avfallshantering ser därför ut att ha ökat kraftigt. Årets bokförda kostnad innehåller kostnader för Brf Korstörnet från 2016-03-01 och framåt.

Not 5	Övriga rörelsekostnader	2017	2016
	Förbrukningsinventarier	9 302	25 470
	Förbrukningsmaterial	500	160
	Hisstefoni	4 309	2 630
	Postbefordran	1 127	1 124
	Revisionsarvode	10 938	11 625
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	30 125	29 000
	Datakommunikation	337	0
	Kontorsmaterial	16 240	0
	Bankkostnader	136	441
	Övriga externa tjänster	29 394	0
	Gåvor	1 000	499
	Möteskostnader	4 644	3 681
	Föreningsgemensamma aktiviteter	0	1 301
	Uppdatering av underhållsplan	7 500	0
		115 552	75 931

Kontorsmaterial avser till största delen inköp av toner. Övriga externa tjänster avser teknikutredning av styr- och reglerutrustning.

Not 6	Styrelsearvoden och personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvoden	44 800	44 302
	Övriga löner och ersättningar	2 280	0
	Sociala avgifter	11 075	12 251
		58 155	56 553

Lön har betalats ut avseende arbete med byte av ljuskällor och lampetter i poolhuset.

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetald ekonomisk förvaltning	7 938	7 813
	Förutbetald försäkring	1 173	1 173
	Förutbetald snöröjning och sandning	0	15 880
	Förutbetalda jour-/utryckningskostnader	1 605	1 530
	Förutbetalda serviceavtal	9 846	16 604
	Övriga förutbetalda kostnader	2 160	1 804
	Upplupna intäkter pool och bastu	4 533	4 900
	Upplupna intäkter gemensamhetslokal	5 867	4 000
	Upplupna intäkter gästlägenheter	13 600	14 400
	Upplupna intäkter från besöksparkering	12 428	10 839
		59 150	78 943

Not 8	Eget kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
	Ingående värde	-96 989	241 270
	<i>Disposition enligt årsstämmobeslut:</i>		
	Omföring av föregående års resultat	241 270	-241 270
	Öresutjämning	1	
	Årets resultat		174 576
	Utgående värde	144 282	174 576

Not 9	Underhålls- och förnyelsefond	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående balans	20 000	20 000
	Stadgeenlig avsättning till fonden	20 000	20 000
	lanspråktagande av fonden	-20 000	-20 000
		20 000	20 000

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Upplupen kostnad för portservice	0	2 200
	Upplupen snöröjning/sandning	0	8 563
	Upplupen kostnad julgran	0	7 875
	Övriga upplupna kostnader	0	220
	Beräknat upplupet revisionsarvode	11 000	11 000
	Förutbetalda avgifter januari	209 053	209 033
	Avräkning vatten och drift-/underhållsavtal	0	43 594
		220 053	282 485

UNDERSKRIFTER

Hägersten den 26/2 - 2018



Claes Modess



Eva Bergstrand



Marianne Hammarlid

Min revisionsberättelse har lämnats *den 8 mars 2018*



Tomas Jonasson
Godkänd revisor

Borev revisionsbyrå AB

Registrerat revisionsbolag

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsavslutet

Jag har reviderat årsavslutet för Solberga Gård SFF, för år 2017

Styrelsens ansvar för årsavslutet

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsavslutet 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 årsavslutet 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 årsavslutet.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning ger årsavslutet en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av samfällighetsföreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsavslutets 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 årsavslutet har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande samfällighetsföreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2017.

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 revisionssed 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 årsavslutet granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i samfällighetsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig 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 8 mars 2018


Tomas Jonasson

Revisor