

# Årsavslut

---

## Solberga Gård SFF

717912-1871

Styrelsen för Solberga Gård SFF får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

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

Con  
A 88

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Solberga Gård SFF får härmed redogöra för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

### 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, 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. 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.

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 2017 planeras följande underhållsarbeten:

- Fortsatt byte av armaturer i garage, ca 1/3-del
- Installation av automatisk påfyllning i pool
- Underhåll portar
- Brandsäkring och nödbelysning i garage
- Byte av leksand och målning av rutschkana

Kostnaden för dessa arbeten har budgeterats till 265.000 kr.

#### Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Föreningens intäkter, tkr	2.627	2.359	2.053	2.102	2.284
Resultat efter finansiella poster, tkr	281	- 2	- 257	101	262
Soliditet, %	25,37	neg	neg	26,58	11,86

#### Resultatdisposition

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-96 989
Årets resultat	241 270
Summa	144 281

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	144 281
Summa	144 281

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

## RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>FÖRENINGENS INTÄKTER</b>			
Samfällighetsavgifter		2 410 008	2 188 342
Hysesintäkter	1	217 118	171 060
Övriga intäkter		0	0
<b>SUMMA FÖRENINGENS INTÄKTER</b>		<b>2 627 126</b>	<b>2 359 402</b>
<b>FÖRENINGENS KOSTNADER</b>			
Löpande reparationer och underhåll	2	-347 681	-256 996
Planerat periodiskt underhåll	3	-216 991	-254 134
Driftkostnader	4	-1 688 700	-1 686 291
Övriga rörelsekostnader	5	-75 931	-108 766
Styrelsearvoden och personalkostnader	6	-56 553	-54 943
<b>SUMMA FÖRENINGENS KOSTNADER</b>		<b>-2 385 856</b>	<b>-2 361 130</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>241 270</b>	<b>-1 728</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		0	1
<b>SUMMA FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>		<b>0</b>	<b>1</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>241 270</b>	<b>-1 727</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>241 270</b>	<b>-1 727</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>241 270</b>	<b>-1 727</b>

*Handwritten signature and initials*

## BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	78 943	63 796
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		78 943	63 796
<i>Kassa och bank</i>		646 079	292 788
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>725 022</b>	<b>356 584</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>725 022</b>	<b>356 584</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-96 989	-95 263
Årets resultat		241 270	-1 727
<i>Summa fritt eget kapital</i>		144 281	-96 990
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>144 281</b>	<b>-96 990</b>
SKULDER			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Underhålls- och förnyelsefond	9	20 000	20 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 000</b>	<b>20 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		246 493	214 541
Övriga skulder		31 763	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	282 485	219 033
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>560 741</b>	<b>433 574</b>
SUMMA SKULDER		580 741	453 574
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>725 022</b>	<b>356 584</b>

## NOTER

Not 1	Hysesintäkter	2016	2015
	Hysesintäkter p-platser	52 198	0
	Intäkter för bastu och pool	28 420	25 760
	Intäkter för gemensamhetslokal	32 400	26 800
	Intäkter för gästlägenheter	104 100	118 500
		<b>217 118</b>	<b>171 060</b>

Föreningen har slutit ett nytt avtal med Europark vilket ger föreningen en andel av intäkterna för besöksparkeringarna.

Not 2	Löpande reparationer och underhåll	2016	2015
	Tvättstugor	12 136	8 151
	Dörrar och lås invändigt	11 558	13 583
	Gästlägenheter	5 308	0
	Egna lokaler	0	15 874
	Bastu/pool	14 814	5 141
	VA	0	3 379
	Ventilation	36 254	16 158
	Elinstallationer	0	8 476
	Hissar	0	17 128
	Portar	10 879	34 251
	Övriga installationer (sopnedkast och lysrör/lampor)	40 066	24 063
	Dörrar	0	20 169
	Övrigt huskropp utvändigt	6 888	1 988
	Planteringar, träd och buskar	185 784	88 635
	Hårdgjord mark och markinventarier	10 264	0
	Garageyta	13 730	0
		<b>347 681</b>	<b>256 996</b>

Kostnaden för övriga installationer har ökat kraftigt. Kostnaden för rensning av sopnedkast uppgick under 2016 till 14.747 (f.g. år 12.895) kr. Omfattande arbeten har utförts avseende planteringar, träd och buskar. Bl.a. har markförbättringar gjorts och träd beskärts och stammats upp. Asfaltslagning har skett samt pollare och lyktstolpe åtgärdats efter att någon kört in i dessa. I garaget har oljeavskiljare rensats.

Not 3	Planerat periodiskt underhåll	2016	2015
	Lokaler för eget bruk	11 468	0
	Bastu/pool	19 158	0
	OVK-besiktning	0	16 125
	Ventilation	16 476	0
	Elinstallationer	169 889	238 009
		<b>216 991</b>	<b>254 134</b>

Byte har gjorts av inbyggnadsugn i köket i gemensamhetslokalen. I bastu och poolutrymmet har toalettdörr åtgärdats mellan omklädningsrum och pool. Dessutom har foderlister bytts till bastun. Service har utförts av ventilationsaggregat och frånluftsdon rensats. Slutligen har 22 st armaturer bytts i garaget och 6 st i rampen ner till garaget. Därtill har

rörelsevakt installerats i korridor.

Not 4	Driftkostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel	193 500	193 500
	Trädgårdsskötsel	242 067	240 807
	Snöröjning och sandning	135 663	157 525
	Städning, grundavtal	251 134	246 216
	Städning, extradebiteringar	14 771	21 235
	Hissar	6 734	8 168
	Portar	6 576	1 938
	Övriga serviceavtal	64 960	60 876
	Övriga besiktningar/kontroller	21 082	0
	Jour-/uttryckningsavtal	10 385	5 504
	Drift- och underhållsavtal Brf Tulpanträdet	279 125	277 620
	Drift- och underhållsavtal Brf Avenboken 1	3 750	3 624
	Drift- och underhållsavtal Brf Korstörnet	1 000	876
	El	213 215	219 816
	Uppvärmning	82 152	77 453
	Vatten	35 203	27 685
	Avfallshantering	98 346	111 089
	Fastighetsförsäkring inkl. styrelseansvar	3 495	3 444
	TV- och radiolicens	2 236	2 076
	Poolkostnader, klor och gasflaskor	23 306	26 839
		<b>1 688 700</b>	<b>1 686 291</b>

Övriga serviceavtal avser service av passage- och bokningssystem, hosting av server för bokningssystemet, service av sopsugsanläggning, brandpostanläggningar samt brandjalusi i garage. Övriga besiktningar/kontroller avser brandskyddsgenomgång. Årets kostnad för jour-/uttryckningsavtal avviker jämfört mot föregående år p.g.a. att en uttryckning skedde under året. Kostnaden för avfallshantering har minskat då mindre mängder grovavfall har behövt fraktas bort jämfört mot tidigare år.

Not 5	Övriga rörelsekostnader	2016	2015
	Förbrukningsinventarier	25 470	32 441
	Förbrukningsmaterial	160	79
	Hisstefoni	2 630	2 386
	Postbefordran	1 124	1 124
	Revisionsarvode	11 625	9 375
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	29 000	28 376
	Kontorsmaterial	0	782
	Bankkostnader	441	449
	Övriga externa tjänster	0	700
	Gåvor	499	499
	Möteskostnader	3 681	4 792
	Föreningsgemensamma aktiviteter	1 301	2 763
	Upprättande av underhållsplan	0	25 000
		<b>75 931</b>	<b>108 766</b>

Årets inköp av förbrukningsinventarier avser ett flertal brandsläckare och skyltar samt en skrivare.



Not 6	Styrelsearvoden och personalkostnader	2016	2015
	Styrelsearvoden	44 302	44 502
	Sociala avgifter på styrelsearvoden	12 251	10 441
		<b>56 553</b>	<b>54 943</b>

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetald ekonomisk förvaltning	7 813	7 531
	Förutbetald försäkring	1 173	1 148
	Förutbetald snöröjning och sandning	15 880	5 000
	Förutbetalda jour-/utryckningskostnader	1 530	1 459
	Förutbetalda serviceavtal	16 604	15 794
	Övriga förutbetalda kostnader	1 804	1 484
	Upplupna intäkter pool och bastu	4 900	5 180
	Upplupna intäkter gemensamhetslokal	4 000	5 200
	Upplupna intäkter gästlägenheter	14 400	21 000
	Upplupna intäkter från besöksparkering	10 839	0
		<b>78 943</b>	<b>63 796</b>

Not 8	Eget kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
	Ingående värde	-95 263	-1 727
	<i>Disposition enligt årsstämmobeslut:</i>		
	Omföring av föregående års resultat	-1 727	1 727
	Årets resultat		241 270
	Utgående värde	<b>-96 990</b>	<b>241 270</b>

Not 9	Underhålls- och förnyelsefond	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående balans	20 000	70 000
	Stadgeenlig avsättning till fonden	20 000	20 000
	lanspråktagande av fonden	-20 000	-70 000
		<b>20 000</b>	<b>20 000</b>

Can  
DB

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Upplupen kostnad för portservice	2 200	0
	Upplupen snöröjning/sandning	8 563	0
	Upplupen kostnad julgranar	7 875	0
	Övriga upplupna kostnader	220	0
	Upplupet beräknat revisionsarvode	11 000	10 000
	Förutbetalda avgifter januari	209 033	209 033
	Avräkning vatten och drift-/underhållsavtal 2016	43 594	0
		<b>282 485</b>	<b>219 033</b>

## UNDERSKRIFTER

Hägersten den 22/3 - 2017



Claes Modess



Eva Bergstrand



Marianne Hammarlid

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 mars 2017



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 2016

#### *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 2016 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 2016.

#### *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 årsbokslutet 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 29 mars 2017



Tomas Jonasson

Godkänd revisor