



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utän grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Samfälligheten Klena Huvudgård

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## 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. 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.

- 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

Föreningen har till ändamål är att förvalta Söderby Huvudgård ga:15 och ga:27.  
Samfälligheten äger mark, byggnader (förråd) samt fem garagelängor.

#### Grundfakta om föreningen

Samfälligheten registrerades 2002-01-09. Nuvarande stadgar registrerades 2004-01-09 hos Lantmäteriets samfällighetsregister. En justering av samfälligheten har gjorts under 2018 i samband med avstyckning av ny fastighet (f d tvättstuga) samt utökning av antal parkeringsplatser vilken registrerades 2018-11-13.

#### Styrelsen

Lars Öberg	Ordförande
Börje Brofjorden	Ledamot
Rickard Norman	Ledamot

Roger Nyström	Suppleant
---------------	-----------

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

Rickard Norman och Roger Nyström.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Göran Ek	Ordinarie Intern
Niklas Reimer	Suppleant Intern

#### Valberedning

Eva Holm	
Bo Svensson	Sammanställande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-03-17. i Båtmansskolans matsal.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Söderby Huvudgård ga:15 ga 27	2002-01-09	Haninge

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen består av 95 medlemmar.

Av dessa är 92 ägare till fastigheter som har del i samfälligheten Söderby Huvudgård ga:27. Dessa medlemmar är ägare till Järnåldersringen 302 – 480 (jäma nummer). Gemensamhetsanläggningar är garage, parkering inklusive gästparkering, soprum samt förrådshus.

Dessutom ingår vägar, kommunikationsytor, ytterbelysning, vatten-, avlopps- och dräneringsledningar, kabel-TV, lekplatser och grönområden tillsammans med ga:15 (tre medlemmar). Dessa 3 medlemmar är ägare till Järnåldersringen 296 – 300 (jäma nummer) och del i samfälligheten Söderby Huvudgård ga:15. Gemensamhetsanläggningar är vägar, kommunikationsytor, ytterbelysning, vatten-, avlopps- och dräneringsledningar, kabel-TV, lekplatser och grönområden tillsammans med ga:27.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Förråd	Inom samfälligheten finns fyra förrådsbyggnader i anslutning till radhusen. Det finns även två mindre gemensamhetsförråd i området.
Garage och parkeringsplatser	Inom samfälligheten finns 54 garageplatser avsedda för bil, 3 utrymmen avsedda för MC, 89 parkeringsplatser för medlemmar varav 61 är försedd med motorvärmastolpe och 4 med laddstation för el/hybridbil samt 12 parkeringsplatser för gäster.
Soprum	Det finns tre utrymmen för återvinning av hushållsavfall i anslutning till garagelängor.

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Asfalterat för dränering och monterat hängränna på garage vid "nya" p-platser	2020
Målning garagebyggnader	2020
Linjemålning på parkeringsplatser, del 2	2020
Besiktigat och rustat upp våra tre lekplatser	2020
Asfalterat för dränering utanför JÄR318	2020
Byte av dörrstängare och låskistor till soprum och förråd	2020
Grävt för dränering vid p-plats 4001	2020
Målat panel på garagebyggnader efter renovering	2019 - 2020
Byte slitna gatuskyltar	2019 - 2020

Planerat underhåll	År
Asfalteringsarbete i området	2020-2021
Förbättra trivselområde vid JÅR316	2021-2022

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trädgårdsskötsel	Trädgård och Plogtjänst AB
Vinterväghållning	Trädgård och Plogtjänst AB
Sophantering	SRV Återvinning
VA-Avtal	Haninge Kommun
Elavtal	Elverket Vallentuna Distribution AB
Elnätavtal	Vattenfall Eldistribution AB
Rengöring av sopkärl	Miljöhuset i Stockholm AB
Kabel-TV och datanät	Com Hem

### Föreningens ekonomi

Samfälligheten har en sund ekonomi och har med hjälp av fastighetsförsäljningar nödvändiga medel för att genomföra planerade underhåll. Dock går föreningen nått och jämt ihop under förutsättning att inget större underhåll alternativt reparationer behöver ske. Styrelsen anser därav att föreningsavgiften kan komma behöva höjas med 100 kr per månad och hushåll från och med 2022. Detta för att kunna spara medel för framtida underhåll och reparationer.

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 215 560</b>	<b>3 307 936</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 332 321	1 294 042
Minskning kortfristiga fordringar	1 617	0
	<b>1 333 938</b>	<b>1 294 042</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 496 343	3 052 316
Finansiella kostnader	15	2
Ökning av kortfristiga fordringar	0	25 398
Minskning av kortfristiga skulder	70 485	308 703
	<b>1 566 843</b>	<b>3 386 419</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>982 654</b>	<b>1 215 560</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-232 905</b>	<b>-2 092 377</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har utfört målning av garagebyggnader efter renovering. Genomfört asfalteringsarbeten vid JÅR 318 och vid "nya" parkeringen samt grävt ut vid parkeringsplats 4001 för bättre dränering. Vi har låtit byta ut samtliga dörrstängare och låskistor för alla soprum och förråd.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Soliditet (%)	83	81	84	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-189	-1 796	1 454	-228
Nettoomsättning (tkr)	1 322	1 293	875	1 225

## 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	756 544	70 000	0	686 544
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>756 544</b>	<b>70 000</b>	<b>0</b>	<b>686 544</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	353 867	-70 000	-1 795 578	2 219 445
Årets resultat	-188 553	-188 553	1 795 578	-1 795 578
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>165 314</b>	<b>-258 553</b>	<b>0</b>	<b>423 867</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>921 858</b>	<b>-188 553</b>	<b>0</b>	<b>1 110 411</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-188 553
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	423 867
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-70 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>165 314</b>

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

274 542
<b>439 856</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 322 121	1 292 647
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 200	1 395
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 332 321</b>	<b>1 294 042</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 282 999	-2 865 968
Övriga externa kostnader	Not 5	-128 930	-125 634
Personalkostnader	Not 6	-84 414	-60 714
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-24 516	-37 303
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 520 859</b>	<b>-3 089 618</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-188 538</b>	<b>-1 795 576</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15	-2
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-15</b>	<b>-2</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-188 553</b>	<b>-1 795 578</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-188 553</b>	<b>-1 795 578</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	94 093	118 609
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>94 093</b>	<b>118 609</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>94 093</b>	<b>118 609</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	2 050	5 125
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	1 010 717	1 242 165
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 012 767</b>	<b>1 247 290</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	34	34
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>34</b>	<b>34</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 012 801</b>	<b>1 247 324</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 106 895</b>	<b>1 365 933</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Fond för yttre underhåll	Not 10	756 544	686 544
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>756 544</b>	<b>686 544</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		353 867	2 219 445
Årets resultat		-188 553	-1 795 578
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>165 314</b>	<b>423 867</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>921 858</b>	<b>1 110 411</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		8 971	90 721
Övriga skulder		24 756	21 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	151 310	142 930
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>185 037</b>	<b>255 522</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 106 895</b>	<b>1 365 933</b>

## Noter

Belopp anges i 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	2020	2019
Markanläggning	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Hyror parkering	197 000	189 000
Hyror garage	227 400	194 700
Samfällighetsavgift	897 810	891 037
Elintäkter	0	18 000
Öresutjämning	-89	-90
	<b>1 322 121</b>	<b>1 292 647</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	10 200	0
Övriga intäkter	0	1 395
	<b>10 200</b>	<b>1 395</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	55 612	54 520
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 563	0
	Snöröjning/sandning	79 692	84 494
	Gemensamma utrymmen	12 389	11 913
	Sophantering	20 852	20 178
	Gård	23 580	5 748
	Serviceavtal	4 990	0
	Förbrukningsmateriel	19 638	17 110
	Fordon	2 204	0
		<b>233 519</b>	<b>193 963</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	131 111
	Sophantering/återvinning	0	6 094
	Lås	10 920	7 999
	Elinstallationer	0	17 389
	Mark/gård/utemiljö	4 250	0
	Garage/parkering	13 489	0
		<b>28 659</b>	<b>162 593</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	33 811	0
	Elinstallationer	0	230 025
	Tak	0	278 612
	Fasad	0	25 625
	Mark/gård/utemiljö	100 701	15 725
	Garage/parkering	140 030	1 230 695
		<b>274 542</b>	<b>1 780 682</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	45 026	84 580
	Vatten	404 843	368 444
	Sophämtning/renhållning	139 732	127 160
	Grovsopor	37 980	33 980
		<b>627 581</b>	<b>614 164</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	4 234	3 994
	Kabel-TV	114 464	110 572
		<b>118 698</b>	<b>114 566</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 282 999</b>	<b>2 865 968</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Tele- och datakommunikation	1 932	1 930
	Hysesförluster	25	4 050
	Föreningskostnader	1 500	1 500
	Styrelseomkostnader	1 723	66
	Fritids- och trivselkostnader	4 986	4 264
	Förvaltningsarvode	80 188	78 970
	Administration	2 548	1 854
	Korttidsinventarier	28 527	0
	Konsultarvode	7 500	33 000
		<b>128 930</b>	<b>125 634</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	40 000	41 400
	Löner	26 550	1 350
	Kostnadsersättningar	0	148
	Sociala kostnader	17 864	17 816
		<b>84 414</b>	<b>60 714</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Markanläggning	24 516	37 303
		<b>24 516</b>	<b>37 303</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	423 029	423 029
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>423 029</b>	<b>423 029</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-304 420	-267 117
	Årets avskrivningar enligt plan	-24 516	-37 303
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-328 936</b>	<b>-304 420</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>94 093</b>	<b>118 609</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	28 097	24 383
	Klientmedel hos SBC	459 070	413 364
	Placeringskonto hos SBC	523 550	802 162
	Fordringar kreditfakturor	0	2 256
		<b>1 010 717</b>	<b>1 242 165</b>
<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	686 544	616 544
	Reservering enligt stadgar	70 000	70 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>756 544</b>	<b>686 544</b>

<b>Not 11</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	31 700	31 700
	Sociala avgifter	9 960	9 960
	Avgifter och hyror	109 650	101 270
		<b>151 310</b>	<b>142 930</b>

**Not 12** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen planerar för flertal asfalteringsarbeten i området avseende underhåll. Planering pågår för den förbättring av trivselområde som antogs vid föregående stämma.

---

## Styrelsens underskrifter

---

SÖDERBY den 3/3 2021



Lars Öberg  
Ordförande



Börje Brofjorden  
Ledamot



Rickard Norman  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/2 2021



Göran Ek  
Intern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknande revisor, har granskat förvaltningen i Klena Huvudgårds Samfällighetsföreningen för räkenskapsåret 2020.

Jag har tagit del av styrelsens verksamhetsberättelse och ekonomiska berättelse, föreningens bokföring, verifikat, bank- och girokontoutdrag och styrelsens mötesprotokoll.

Vi granskningen av protokollen fanns jag beslut som styrelsen tagit om betalning för laddstation. Detta beslut har jag granskat närmare. Beräkningar och analys som jag gjort har skickats till styrelsen för deras övervägande. Underlaget kan antingen erhållas från dem eller av mig som revisor.

Styrelsen beslutade 30 november att en laddstation skulle hyras ut till en medlem till ett belopp på 400 kr per månade inklusive den el som tas ut. Detta efter att medlemmen sagt att det pris som beslutades 2018 när investeringen var klar var alltför hög. Att uttagen el skulle ingå beror på att en separat debitering av uttagen el skulle kräva en momsregistrering vilket kostar 3750 kr per år inkl. moms.

En granskning av de kostnader som uppstår vid laddning av elbil när hänsyn tas till rörlig nätavgift (effekt och energi), energiskatt samt elenergiavgift för el och elcertifikat från elhandlaren ger en månadskostnad på drygt 1000 kr. Om endast hälften av elen tas ut vid stationen minskar avgiften, men endast med ca 10 procent. Det är effektavgiften som har störst inverkan. I denna kostnad ligger då inte den kapitalkostnad som investeringen ger upphov till. En avgift för själva parkeringen bör också ska ingå i den månatliga avgiften, dvs en grundtjänst utan laddning. Den kan ju alternativt hyras ut till 150 kr/månad, vilket också görs.

En självkostnadsbaserad månadsavgift inkluderande el bör ligga i intervallet 1300 – 1500 kr enligt mina beräkningar. Ytterligare kostnad är att om inte elbilsladdningar sker, så kan samfälligheten byta nätabonnemang från nuvarande effektabonnemang till ett säkringsabonnemang på 35 A.

Styrelsen rekommenderas att noga överväga erbjudandet om 400 kr i månaden för laddstationen. Den främsta orsaken är den effektavgiftsökning som samfälligheten kommer att få. Hur mycket el som tas ut räknat i kWh har inte så stor inverkan att en uppföljning har någon större betydelse. En möjlighet är om man kan begränsa effektuttagen för att få ner effektavgiften. Samtidigt förloras en del av poängen med att kunna ladda relativt fort. Om man laddar på låglasttid (22.00 – 06.00 och helg) kan en begränsning fungera. Dessutom är överföringsavgiften klart lägre under vintermånaderna (november – mars). Alternativ är att begränsa effektuttagen till en nivå som medlemmen vill betala och att laddning endast sker nattetid och helg under vintertid.

Efter kontakt med Skattemyndigheten verkar det som att momsregistrering inte behövs så länge det rör sig om uthyrning till medlem i samfälligheten. Även om vi hyr ut till icke-medlem kan vi klara oss utan momsregistrering så länge som kostnaden för uttagen är mindre än 30 000 kr per år. Det gör att frågan om en fast klumpsummeavgift inkluderande effekt- och energiuttag bortfaller så länge det enbart är en medlem som använder laddstationerna.

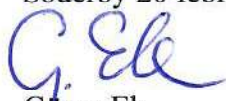
Om mätning av den energi och effekt som tas ut varje månad möjlig vid varje uttag, kan varje månads uttag el energi och effekt debiteras enligt de priser som Vattenfall respektive Skellefteå har. Frågan är då om vad den fast avgiften ska vara. Den bör minst uppgå till 150 kr för själva parkeringstjänsten. Till 211 kr om man tar hänsyn till att det inte går att säkra ner till 35 A. Om dessutom kapitalkostnaden läggs till blir avgiften 486 kr som fast månadsavgift. Medlemmens uttag av effekt och elenergi mäts, registreras och bildar underlag för debitering månadsvis.

En utvärdering av hur laddning av elbil har fungerat under år 2021 bör göras och redovisas inför nästa årsmöte. Då kan också princip och nivå på avgift föras fram för diskussion och beslut.

Granskningen i övrigt visar att styrelsens årsredovisning ger en rättvisande bild av föreningens verksamhet och ställning. Styrelsen har enligt min bedömning av erhållet underlag inte handlat i strid med föreningens stadgar eller i strid med tidigare årsmötesbeslut.

Jag tillstyrker att årsmötet fastställer resultat- och balansräkning, disponerar överskottet enligt styrelsens förslag och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Söderby 20 februari 2021.

  
Göran Ek



# Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Hyror parkering	212 000	197 000	186 200
Hyror garage	228 000	227 400	223 800
Samfällighetsavgift	897 600	897 810	897 600
Elintäkter	0	0	3 000
Öresutjämning	0	-89	0
Fakturerade kostnader	0	10 200	0
	<b>1 337 600</b>	<b>1 332 321</b>	<b>1 310 600</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-57 000	-55 612	-57 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-8 000	-14 563	-5 000
Snöröjning/sandning	-81 000	-79 692	-80 000
Gemensamma utrymmen	-3 000	-12 389	-5 000
Sopphantering	-20 000	-20 852	-20 000
Gård	-3 000	-23 580	-5 000
Serviceavtal	-5 000	-4 990	0
Förbrukningsmateriel	-20 000	-19 638	-10 000
Fordon	-2 500	-2 204	-1 000
	<b>-199 500</b>	<b>-233 519</b>	<b>-183 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-10 000
Lås	-10 000	-10 920	-5 000
VVS	-5 000	0	-5 000
Elinstallationer	-10 000	0	-10 000
Mark/gård/utemiljö	-5 000	-4 250	0
Garage/parkering	-10 000	-13 489	-5 000
	<b>-140 000</b>	<b>-28 659</b>	<b>-35 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Gemensamma utrymmen	0	-33 811	0
Fasad	0	0	-10 000
Mark/gård/utemiljö	-175 000	-100 701	-40 000
Garage/parkering	0	-140 030	-15 000
	<b>-175 000</b>	<b>-274 542</b>	<b>-65 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-88 000	-45 026	-89 000
Vatten	-369 000	-404 843	-260 000
Sophämtning/renhållning	-150 000	-139 732	-133 000
Grovsopor	-38 000	-37 980	-32 000
	<b>-645 000</b>	<b>-627 581</b>	<b>-514 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-5 000	-4 234	-5 000
Kabel-TV	-116 000	-114 464	-115 000
	<b>-121 000</b>	<b>-118 698</b>	<b>-120 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-3 000	-1 932	-2 000
Hysesförluster	0	-25	0
Föreningskostnader	-2 000	-1 500	-2 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-1 723	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-4 986	-5 000
Förvaltningsarvode	-83 000	-80 188	-81 000
Administration	-2 400	-2 548	-3 000
Korttidsinventarier	0	-28 527	0
Konsultarvode	-15 000	-7 500	-10 000
	<b>-112 400</b>	<b>-128 930</b>	<b>-105 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - fastighetskötsel	-5 000	-26 550	-20 000
Styrelsearvode	-41 000	-40 000	-40 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	0	-3 000
Arbetsgivaravgifter	-20 000	-17 864	-20 000
	<b>-69 000</b>	<b>-84 414</b>	<b>-83 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Markanläggning	-25 000	-24 516	-38 000
	<b>-25 000</b>	<b>-24 516</b>	<b>-38 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 486 900</b>	<b>-1 520 859</b>	<b>-1 143 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-149 300</b>	<b>-188 538</b>	<b>167 600</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Övriga räntekostnader	0	-15	0
	<b>0</b>	<b>-15</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-149 300</b>	<b>-188 553</b>	<b>167 600</b>

# 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!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)