



2021

Årsredovisning

Samfälligheten
Klena Huvudgård



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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utan 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Samfälligheten Klena Huvudgård

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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

| | | |
|------------------|---------|-------------|
| Börje Brofjorden | Ledamot | Kassör |
| Rickard Norman | Ledamot | Sekreterare |
| Lars Öberg | Ledamot | Ordförande |

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

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Börje Brofjorden och Lars Öberg.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | |
|---------------|------------------|
| Göran Ek | Ordinarie Intern |
| Niklas Reimer | Suppleant Intern |

Valberedning

| | |
|-------------|-----------------|
| Eva Holm | |
| Bo Svensson | Sammanställande |

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-03-29.

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 (jämna nummer). Gemensamhetsanläggningar är garage, parkering inklusive gästparkering, soprum samt förrådshus.

Dessutom ingår vägar, kommunikationsytor, ytterbelysning, vatten-, avlopps- och dräneringsledning, kabel-TV, lekplatser och grönområden tillsammans med ga:15 (tre medlemmar). Dessa 3 medlemmar är ägare till Järnåldersringen 296 – 300 (jämna nummer) och del i samfälligheten Söderby Huvudgård ga:15. Gemensamhetsanläggningar är vägar, kommunikationsytor, ytterbelysning, vatten-, avlopps- och dräneringsledning, 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 platser med möjlighet att ladda 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 |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| Fällt och bortforslat två träd som växte in över förrådskant | 2021 |
| Byggt påkörningsskydd vid p-plats 4086-4089 | 2021 |
| Monterat spegel för ökad säkerhet vid utfart från JÅR 400 | 2021 |
| Fällt och bortforslat grupp av träd i "parken" | 2021 |
| Målat soprums- och MC-garagedörrar | 2021 |
| Höjt rabattkant på gråa gården | 2021 |
| Flyttat farlig stenkant intill lekplats utrustning på gula gården | 2021 |
| Planerat underhåll | År |
| Förbättra trivselområde vid JÅR316 | 2021-2022 |
| Asfalteringsarbete i området | 2022-2023 |

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 | Skellefteå Kraft |
| Elnätavtal | Vattenfall Eldistribution AB |
| Rengöring av sopkärl | Miljöhuset i Stockholm AB |
| Kabel-TV och datanät | Tele2 |
| Hemsidan | Loopia |
| Cloudcharge | DEFA |

Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2021 | 2020 |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 982 654 | 1 215 560 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 1 340 869 | 1 332 321 |
| Finansiella intäkter | 149 | 0 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 29 296 | 1 617 |
| | 1 370 314 | 1 333 938 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 342 438 | 1 496 343 |
| Finansiella kostnader | 17 | 15 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 4 186 | 70 485 |
| | 1 346 641 | 1 566 843 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 1 006 328 | 982 654 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 23 673 | -232 905 |

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har målat soprums- och MC-förrådsdörrar, höjt och förbättrat rabattkant på gråa gården, flyttat farlig stenkant med besiktninganmärkning intill lekplatsutrustning på gula gården, fällt och bortforslat ett antal träd i parken bakom JÅR 476, fällt och bortforslat två träd som växte in över förrådstak F4, byggt påkörningsskydd vid P-platserna 4086-4089 och monterat spegel för ökad säkerhet vid utfart från JÅR 400. Dessutom har styrelsen vid flera tillfällen inventerat områdets vägar beträffande vattensamlingar och arbetat vidare med projektet "Piazzan" bredvid JÅR 316.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------------|-------|-------|--------|-------|
| Soliditet (%) | 83 | 83 | 81 | 84 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -26 | -189 | -1 796 | 1 454 |
| Nettoomsättning (tkr) | 1 336 | 1 322 | 1 293 | 875 |

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Fond för yttre underhåll | 552 002 | 70 000 | -274 542 | 756 544 |
| S:a bundet eget kapital | 552 002 | 70 000 | -274 542 | 756 544 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | 369 856 | -70 000 | 85 989 | 353 867 |
| Årets resultat | -25 953 | -25 953 | 188 553 | -188 553 |
| S:a fritt eget kapital | 343 903 | -95 953 | 274 542 | 165 314 |
| S:a eget kapital | 895 905 | -25 953 | 0 | 921 858 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|
| årets resultat | -25 953 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 439 856 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -70 000 |
| summa balanserat resultat | 343 903 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|----------------------------------|----------------|
| att i ny räkning överförs | 343 903 |
|----------------------------------|----------------|

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 336 081 | 1 322 121 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 4 788 | 10 200 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 340 869 | 1 332 321 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 162 307 | -1 282 999 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -109 372 | -128 930 |
| Personalkostnader | Not 6 | -70 758 | -84 414 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -24 516 | -24 516 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 366 953 | -1 520 859 |
| RÖRELSERESULTAT | | -26 084 | -188 538 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 149 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -17 | -15 |
| Summa finansiella poster | | 132 | -15 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -25 953 | -188 553 |
| ÅRETS RESULTAT | | -25 953 | -188 553 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader Not 8 | 69 578 | 94 093 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 69 578 | 94 093 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 69 578 | 94 093 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 0 | 2 050 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9 | 1 007 145 | 1 010 717 |
| Summa kortfristiga fordringar | 1 007 145 | 1 012 767 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 34 | 34 |
| Summa kassa och bank | 34 | 34 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 1 007 179 | 1 012 801 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 1 076 756 | 1 106 895 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Fond för yttre underhåll | Not 10 | 552 002 | 756 544 |
| Summa bundet eget kapital | | 552 002 | 756 544 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | 369 856 | 353 867 |
| Årets resultat | | -25 953 | -188 553 |
| Summa ansamlad förlust | | 343 903 | 165 314 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 895 905 | 921 858 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Leverantörsskulder | | 7 723 | 8 971 |
| Övriga skulder | | -263 | 24 756 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 11 | 173 391 | 151 310 |
| Summa kortfristiga skulder | | 180 851 | 185 037 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 1 076 756 | 1 106 895 |

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 | 2021 | 2020 |
|----------------|-------|-------|
| Markanläggning | 10 år | 10 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Hyror parkering | 213 400 | 197 000 |
| Hyror garage | 226 300 | 227 400 |
| Samfällighetsavgift | 892 089 | 897 810 |
| Elintäkter laddstolpe | 4 383 | 0 |
| Öresutjämning | -92 | -89 |
| | 1 336 081 | 1 322 121 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------|--------------|---------------|
| Fakturerade kostnader | 0 | 10 200 |
| Försäkringsersättning | 4 438 | 0 |
| Övriga intäkter | 350 | 0 |
| | 4 788 | 10 200 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2021 | 2020 |
|--------------|------------------------------------|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 56 448 | 55 612 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 21 531 | 14 563 |
| | Snöröjning/sandning | 83 544 | 79 692 |
| | Gemensamma utrymmen | 10 722 | 12 389 |
| | Sophantering | 21 900 | 20 852 |
| | Gård | 3 593 | 23 580 |
| | Serviceavtal | 0 | 4 990 |
| | Förbrukningsmateriel | 3 361 | 19 638 |
| | Fordon | 729 | 2 204 |
| | | 201 828 | 233 519 |
| | Reparationer | | |
| | Sophantering/återvinning | 7 500 | 0 |
| | Lås | 0 | 10 920 |
| | Mark/gård/utemiljö | 44 345 | 4 250 |
| | Garage/parkering | 10 268 | 13 489 |
| | | 62 113 | 28 659 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Gemensamma utrymmen | 0 | 33 811 |
| | Mark/gård/utemiljö | 0 | 100 701 |
| | Garage/parkering | 0 | 140 030 |
| | | 0 | 274 542 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 60 909 | 45 026 |
| | Vatten | 524 507 | 404 843 |
| | Sophämtning/renhållning | 152 100 | 139 732 |
| | Grovsopor | 39 980 | 37 980 |
| | | 777 496 | 627 581 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 4 424 | 4 234 |
| | Kabel-TV | 116 446 | 114 464 |
| | | 120 870 | 118 698 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 162 307 | 1 282 999 |
| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2021 | 2020 |
| | Tele- och datakommunikation | 1 954 | 1 932 |
| | Hyresförluster | 0 | 25 |
| | Föreningskostnader | 0 | 1 500 |
| | Styrelseomkostnader | 0 | 1 723 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 2 081 | 4 986 |
| | Förvaltningsarvode | 81 936 | 80 188 |
| | Administration | 7 056 | 2 548 |
| | Korttidsinventarier | 8 846 | 28 527 |
| | Konsultarvode | 7 500 | 7 500 |
| | | 109 372 | 128 930 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2021 | 2020 |
|---------------|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har haft anställda. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 53 000 | 40 000 |
| | Löner | 1 650 | 26 550 |
| | Sociala kostnader | 16 108 | 17 864 |
| | | 70 758 | 84 414 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2021 | 2020 |
| | Markanläggning | 24 516 | 24 516 |
| | | 24 516 | 24 516 |
| Not 8 | BYGGNADER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 423 029 | 423 029 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 423 029 | 423 029 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -328 936 | -304 420 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -24 516 | -24 516 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -353 451 | -328 936 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 69 578 | 94 093 |
| Not 9 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | Skattekonto | 851 | 28 097 |
| | Klientmedel hos SBC | 379 144 | 459 070 |
| | Placeringskonto hos SBC | 0 | 523 550 |
| | Räntekonto 1 | 627 149 | 0 |
| | | 1 007 145 | 1 010 717 |
| Not 10 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | Vid årets början | 756 544 | 686 544 |
| | Reservering enligt stadgar | 70 000 | 70 000 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -274 542 | 0 |
| | Vid årets slut | 552 002 | 756 544 |

Not 11 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2021-12-31

2020-12-31


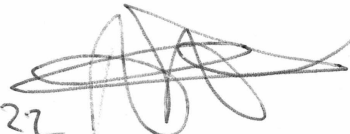
| | | |
|--------------------|----------------|----------------|
| Arvoden | 41 700 | 31 700 |
| Sociala avgifter | 10 191 | 9 960 |
| Avgifter och hyror | 121 500 | 109 650 |
| | 173 391 | 151 310 |

Not 12 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen planerar för flertal asfalteringsarbeten i området avseende underhåll. Planering fortsätter för den förbättring av trivselområde som antogs vid stämman 2020.

Styrelsens underskrifter

Haninge den / 2022

 9/2-22  9/2-22

Börje Brofjorden
Ledamot

Rickard Norman
Ledamot

Lars Öberg
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den

25 / 2 2022


Göran Ek
Intern revisor

2022-02-25

Revisionsberättelse

Undertecknande revisor, har granskat förvaltningen i Klens Huvudgårds Samfällighetsföreningen för räkenskapsåret 2021. Jag har tagit del av styrelsens verksamhetsberättelse och ekonomiska berättelse, föreningens bokföring, verifikat, bank- och girokontoutdrag och styrelsens mötesprotokoll.

Vid förra årets revision fanns jag anledning att närmare granska styrelsens beslut om betalning för uttag av el till elbil. Tyvärr finns det anledning att ta upp och kritiskt granska avgifterna för tjänsten att hyra plats för laddning och uttag av el för verksamhetsåret 2021.

Styrelsens hantering av laddavgiften för laddning av elbil

Historia

Styrelsen beslutade 30 november 2020 att ett ladduttag skulle hyras ut till en medlem till ett belopp på 400 kr per månad inklusive den el som tas ut. Enligt uppgift ansåg medlemmen att den avgift som beslutades hösten 2018 var alltför hög.¹ Dessutom beslutade styrelsen att uttagen el skulle ingå i det fasta beloppet på 400 kr. Detta motiverades med att en separat debitering av uttagen el via molntjänsten skulle kräva en momsregistrering, vilket kostar 3750 kr per år inkl. moms.² Laddtjänsten blev därmed dubbelt subventionerad.

Det rimliga hade varit att ha en fast avgift grundad på hur mycket el medlemmen kunde tänkas ta ut. Säg 1000 kr i tre månader. Sedan ta fram en kostnads kalkyl över laddkostnaderna och sedan efter tre månader göra en avräkning. Om kostnaderna visade sig generellt ligga över den beslutade avgiften med mer än säg 10 % höjer styrelsen avgiften till ett högre belopp och gör en nästa avräkning var tredje månad. På detta sätt skulle man kunna minimera att medlemmen betalar för lite eller för mycket.

Detta gjorde inte styrelsen. De tog inte upp eller fram någon kostnadsberäkning. Detta borde gjorts då en medlem som skaffat elbil och önskade nyttja ett uttag, ansåg att kostnaden var för hög. Sänkningen av avgiften motiverades enbart av att medlemmen ansåg priset för högt. Styrelsen kunde ha undersökt vilka kostnader som laddning ger upphov till. Jag som revisor fann det uppenbart att kostnaderna bör undersökas närmare. Generellt gäller för samfälligheter som Klens Huvudgård att det inte får ske något gynnande av vissa medlemmar på övrigas bekostnad. Mer om detta under rubriken rättsläget.

Uppföljning 2021

För varje månad följde jag upp elanvändningen i samfälligheten. Jag hämtade uppgifter från Vattenfall för varje timmas elanvändning, uppgifter från SMHI om lufttemperatur vid närmaste väderstation, elpriset från Skellefteå kraft (vi har rörligt elpris). Den taxa vi har för

¹ Avgiften beslutades till 550 kr per månad plus avgift för elen. Någon explicit kalkyl redovisades inte av styrelsen. Då ingen hyrde under 2018 - 2020 blev det inte aktuellt att närmare granska denna kalkyl.

² Detta visade sig vid kontakt med skattemyndigheten inte stämma, så denna avgift skulle inte uppstå.

nättjänsten ((Vattenfall är en sk effekttaxa, vilket gör att en elbil som tar ut 7 kW effekt varje månad kostar samfälligheten 324 kr. Denna kostnad bör därför ingå i den fasta månadsavgiften. Till detta kommer andra kostnader: överföringsavgift för nättjänsten, elpriset från elbolaget, energiskatt, betalning för molntjänsten (fast och procent på debiteringen). Värde av platsen som parkeringsplats bör också ingå eftersom platsen kan hyras ut som parkeringsplats.

Uppföljningen visade stort underskott under de fem första månaderna med endast 400 kr per månad, medan kostnaderna låg på över tusen kronor per månad. Från och med juni månad höjdes avgiften till 450 kr per månad och 1,40 kr per kWh. Vid denna kalkyl som jag gjorde inför stämman 2021 missade jag avgiften på 9% till debiteringstjänsten (9%). Denna information fick jag inte av styrelsen (vilket jag borde fått). Jag noterade det för styrelsen i slutet av maj att den rörliga avgiften borde höjas för dessa 9% på den rörliga delen. Styrelsen tog inte notis om detta vilket gjorde att det blev fortsatt underskott under resten av året.

En del av underskottet under andra halvåret beror dock på ovanligt högt elpris och då vi i samfälligheten har rörligt elpris ökade underskottet. Denna del kan inte styrelsen lastas för. Ca 19 procent av det totala underskottet under 2021 berodde på högt elpris. Den låga avgiften de fem första månaderna stod för 67 procent. Att debiteringsavgiften på 9 procent inte ingick stod för 14 procent av underskottet.

För år 2021 blev underskottet totalt 8 860 kr om kapitalkostnaderna räknas med och 5 392 kr för enbart driftkostnaderna.

Styrelsen tog inga beslut för att få bort underskottet under 2021. Det finns och fanns inget som hindrade att styrelsen kunde ha höjt avgiften under året. Kommenterade inte heller de månatliga uppföljningarna. Först i slutet på november tog de kontakt med mig för att diskutera avgiften för nästa år.

Rättsläget

I den motion som dåvarande styrelse lade fram på stämman år 2017 om laddstolpar (11 uttag), begärde styrelsen mandat att ”*utforma debiteringen på lämpligt sätt*”, dvs utan några särskilda restriktioner. Denna del gick dock inte genom utan följande beslut togs (inramat).

Stämmobeslut vid stämman mars 2017

§ 23

2. Anläggning av laddstolpar

Efter diskussion och förklaringar från styrelsen anta motionen av stämman. Ett kriterium för antagandet är att användningen av platserna ska debiteras på ett sådant sätt att de som minst bär sina egna kostnader vad gäller anläggning, underhåll och elförbrukning.

Min tolkning på beslutet ovan:

För att motionen ska antas (godkännas) är kravet (kriterium) att debiteringen (betalningen) för tjänsten att ladda elbil minst ska uppgå till självkostnaderna. I självkostnaderna ingår investeringen (dvs kapitalkostnaderna). Med underhåll ska förstås eventuell service och

reparation. Men också den molntjänst som planerades. Med elförbrukning avses (även om så inte står) de kostnader som uppstår i form av nättjänst, elleverantör och skatter (energiskatt och moms).

Det beslut som togs år 2017 vid stämman gäller fortfarande. Styrelsen verkar inte ha tagit till sig detta beslut. Nu kan visserligen någon medlem eller styrelsen skriva en motion som ändrar på detta. Men, för att skydda minoritetsintresset i samfälligheter finns en lag. Detta därför att samfälligheter är en ekonomisk förening med tvångsmedlemskap. Denna specificerar vad som ska ingå i en samfällighet och hur kostnaderna ska fördelas. Samfälligheter är mer strikt reglerade jämfört med bostadsrättsföreningar. I inramad text står hur kostnaderna ska fördelas.

Anläggningslag (1973:1149)

Fördelning av kostnader

15 § Grunderna för fördelning av kostnaderna för gemensamhetsanläggnings utförande fastställs vid förrättningen. För varje fastighet anges andelstal, som bestäms efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta fastigheten har av anläggningen. Inlöses mark för endast vissa av deltagarna i anläggningen, fastställs grunderna för fördelning av kostnaderna för inlösen särskilt.

Andelstal fastställs även i fråga om kostnaderna för anläggningens drift. Sådant andelstal bestäms efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas använda anläggningen. Om det är lämpligt, kan föreskrivas att kostnaderna i första hand skall fördelas genom att avgifter uttages för anläggningens utnyttjande. Grunderna för beräkningen av sådana avgifter fastställs vid förrättningen.

Enligt min mening så kan man inte ta ett beslut som avviker från reglerna i anläggningslagen. Stämmobeslut från 2017 är i samstämmighet med anläggningslagen. Ett beslut på en framtida stämma som avviker från principerna i anläggningslagen kan överklagas av enskild medlem i samfälligheten till domstol. Syftet med anläggningslagen är att förhindra att några medlemmar blir subventionerade av andra medlemmar.

Förslag till avgift 2022

Under året har jag återkommande följt upp utfallet på elbilsladdningen och påpekat underskottet. Styrelsen reagerade mycket svagt på dessa uppföljningar – trots att de i början av året påpekade att verksamheten skulle utvärderas. Jag blev inbjuden till ett möte (elektroniskt) för att diskutera avgiften inför år 2022. Vid detta möte framhölls från flera ledamöter att de som hyr hellre väljer en hög rörlig och en lägre fast avgift. Rent principiellt var jag emot det och menade att den fasta avgiften ska motsvara de fasta kostnaderna och den rörliga avgiften den rörliga kostnaden.

Styrelsen gav mig i uppdrag att ta fram förslag på en avgift som motsvarar kostnadsstrukturen enligt min rekommendation. Både för elbil och hybridbil. Dessutom en variant för de två biltyperna med hög rörlig andel. Tanken var att de som hyr ska kunna välja mellan de två avgiftsmodellerna. I början av december lämnade jag mitt förslag till styrelsen.

Styrelsen tog vid ett styrelsemöte 17/12 beslutet att anta mitt förslag. Detta utan några kommentarer till mig. Inga frågor om förtydligande eller ifrågasättande. De som hyr eller planerar hyra plats informerades. Förslaget innebär en prishöjning. Till stor del beroende på att kapitalkostnaderna nu ingår i avgiftsberäkningen. Detta eftersom stämmobeslut och anläggningslagen säger att dessa kostnader ska ingå. En annan orsak var elpriset som är högre än tidigare.

Den nya avgiften mötte kritik av de som hyr uttag och flera invändningar framfördes till styrelsen. Dessa invändningar fick jag ingen möjlighet att bemöta och därför gör jag det i den bilaga som finns i slutet av berättelsen. Styrelsen kunde också ha skickat ut förslaget på remiss till alla 95 medlemmar och inte bara de tre-fyra som är närmast berörda. Resultaten av de protester som de tre-fyra framförde blev att styrelsen backade och tog ett beslut där man behöll den rådande månadsavgiften men höjde den rörliga avgiften. I protokollet finns invändningarna noterade och det verkar som styrelsen anser dessa vara riktiga. Men, hur kan styrelsen acceptera ett förslag fullt ut för att endast en vecka senare den 23/12 ändra beslutet efter invändningar från de som naturligt vill ha så låg avgift som möjligt. Denna ”julklapp” till några få betalas av alla medlemmar i samfälligheten. I en bilaga i slutet av berättelsen kommenterar jag de invändningar som fördes fram. Ingen av dessa är relevanta vad gäller beräkningen av kostnaderna.

Underskottet som kommer att uppstå under 2022 blir enligt följande:

Tabell 1 Underskott under år 2022 enligt prognos utifrån beräknade kostnader

| Biltyp | En bil | Två av varje typ | Fyra |
|-----------|--------|------------------|--------|
| Elbil | 3 624 | 10 992 | 14 496 |
| Hybridbil | 1 872 | | 7 488 |

Varje elbil kommer att ge ett underskott på drygt 3 600 kr och varje hybridbil ett underskott med nästan 1 900 kr. Fyra elbilar vid de fyra uttagen kommer att ge ett underskott på drygt 14 000 kr.

Slutsatser

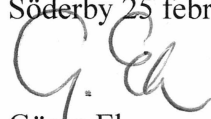
I egenskap av revisor kritiserade jag dåvarande styrelses beslut i december 2020 som innebar en stor subventionering av laddtjänsten. Styrelsen verkade ta till sig av kritiken från mig och lovade att ta till sig kunskapen om vad det kostar att ladda elbil. De höjde avgiften från och med juni månad, men gjorde inget för att få tillbaka det underskott som uppstått. Uppgiften om 9 % för debiteringstjänsten verkade styrelsen inte känna till och inte heller jag förrän i slutet av maj. Styrelsen agerade inte på detta utan lät avgiften vara kvar trots att den innebar ett underskott för samfälligheten.

Styrelsen bad undertecknad att ta fram ett förslag på avgift för 2022. Detta förslag gjorde styrelsen till sitt och beslutade om en höjning som även inkluderade kapitalkostnaden. Dessa måste vara med enligt både stämmobeslut och anläggningslagen. En vecka senare ändrar de beslutet efter kritik från de som hyr uttagen. Styrelsen verkar då acceptera den kritik som framförts utan att höra några andra om vilken avgift som är rimlig. Man kunde t ex ha förhört sig med någon eller några externa experter. Styrelsens agerande är här mycket

motsägelsefullt. Man har låtit sig helt och hållet påverkas av de som naturligt nog vill ha så låg avgift som möjligt.

Styrelsens agerande när det gäller betalningen av laddtjänsten kännetecknas av oskicklighet och brist på engagemang. Styrelsen skyller på tidsbrist men är även självkritisk och säger sig inte ha kompetens i frågan. Men de hämtar då inte hjälp utifrån för att få fler oberoende bedömningar. Styrelsen tycks ha en lättsinnig inställning till att några får en stor subvention på övriga medlemmars bekostnad. Mina påpekande om stämmobeslutet år 2017 och anläggningslagen har inte kommenterats av styrelsen. Styrelsen är bundna av dessa och som revisor är jag också bunden av beslutet och anläggningslagen. Jag kan därför som revisor inte göra annat än att **inte** föreslå ansvarsfrihet för styrelsen för verksamheten år 2021.

Söderby 25 februari 2022.



Göran Ek

Bilaga

Kommentarer på två styrelsebeslut angående avgifter för elbilsladdning

Jag blev tillfrågad i slutet av november att göra beräkningar på kostnaderna för laddning av elbil och ge ett förslag på avgiftsnivåer för 2022.³ Jag har under 2021 följt upp användningen av el i samfälligheten inklusive den el som tagits ut för elbil. Denna månatliga uppföljning har visat att laddningen gått med underskott. Främst beroende på en mycket låg avgift de fem första månaderna. En fast avgift på 400 kr per månad, medan kostnaderna låg på över tusen kronor. Avgifterna finansierade inte ens de löpande driftkostnaderna.

Vid diskussion med styrelsen i november 2021 framhöll jag att en rättvisande avgift bör ha två delar som speglar de respektive kostnaderna. Styrelsen anser dock att de som hyr plats vill ha låga fast avgifter, så de efterfrågade en variant med låg fast avgift (enbart då för parkering) och resten rörlig avgift (kWh-baserad) som då blir högre för att kompensera den låga fasta avgiften. Förslag med hybridbil togs också fram.

Jag anser att varianten med låg fast avgift troligen kommer att ge underskott, så min rekommendation var en avgift som motsvarar de fasta kostnaderna, respektive rörlig avgift som motsvarar de rörliga kostnaderna.

Dessa beräkningar hade styrelsen inga invändningar emot. De frågade mig inte om några detaljer i beräkningen eller att man skulle justera någon faktor i beräkningen. De beslutade den 17/12 att de två varianterna för el- och hybridbil skulle erbjudas de som hyr laddplats att välja mellan.

Den beslutade avgiften kommunicerades med berörda personer som hyr laddplats. Dessa reagerade mot prishöjningen vilket är naturligt då den innebar en prishöjning. Dessa invändningar fick jag som

³ Att jag blev tillfrågad beror på att jag följt upp vad det kostar och varje månad talat om att laddningen har gått med underskott.

gjort beräkningarna ingen möjlighet att kommentera invändningarna. Den inramade texten framför olika invändningar. Jag ska försöka förstå och tolka dessa invändningar.

Styrelsen mottog ett stort antal synpunkter såsom att en plats med möjlighet till laddning av el- eller hybridbil skulle kunna bli billigare än motsvarande plats med motorvärmarruttag. Det är inte heller rimligt eller tillämpligt att registrera vilken typ av bil hyresgästen har. Vidare ansågs avskrivningstiden vara fel och investeringskostnaden avsåg även förberedelse av ytterligare sju sådana platser. Även tankegången att en plats för el- eller hybridbil som debiteras med 150 kr/mån på tillfällig basis inte inbringar dessa 150 kr/mån anses vara direkt felaktig.

Den ekonomiska effekten skulle även blivit till föreningens nackdel då befintliga hyrestagare skulle stått kvar för 150 kr/mån, och helt samt i minsta möjliga mån, utan att använda laddare.

En blivande hyresgäst övervägde starkt att avbeställa sin elbil. Den fjärde skulle inte ta en plats utan köra bilen på traditionellt bränsle och nyttja andra publika laddstationer. Publika laddstationer debiterar ingen fast avgift och normalt maximalt 3 kr/kWh.

Mina kommentarer av de olika påståendena är kursiverade.

1. "stort antal synpunkter". *Jag kan räkna till sju från 3 - 4 medlemmar som talar i egen sak.*
2. *"..att en plats med möjlighet till laddning av el- eller hybridbil skulle kunna bli billigare än motsvarande plats med motorvärmarruttag." Det berör förslaget till låg fast avgift, något som jag själv inte rekommenderade. Men det utgör inget argument mot nivån på avgiften. Det var ju "kunderna" som själva önskat en sådan avgiftsmodell enligt styrelsen.*
3. *"Det är inte heller rimligt eller tillämpligt att registrera vilken typ av bil hyresgästen har." Det är väl inget större problem med att se om det är en el- eller hybridbil. Alternativet är då att bara ha en avgift. Det är inget argument mot nivån på avgiften.*
4. *"...ansågs avskrivningstiden vara fel". Den var satt till 10 år och kan diskuteras, men med 15 år minskar inte kostnaderna så mycket. Med erfarenhet av de problem som stolparna givit under november och december låter det som att kortare än tio år vore mer lämpligt.*
5. *"...investeringskostnaden avsåg även förberedelse av ytterligare sju sådana platser." Helt felaktigt påstående. Avskrivningen gäller enbart de två stolpar (uttag) som finns för närvarande. Dvs att få in medel för att kunna byta ut dessa när de måste bytas ut. Frågan om de ytterliga 7 uttag som styrelsen tog beslut om år 2017 ligger helt utanför de beräkningar som gjorts.*
6. *"Även tankegången att en plats för el- eller hybridbil som debiteras med 150 kr/mån på tillfällig basis inte inbringar dessa 150 kr/mån anses vara direkt felaktig." Jag förstår inte riktigt skrivningen här. Men de oklart skrivna brukar vara det oklart tänkta. Kan ha och göra med att styrelsen anser att de pengar som samfälligheten får in för uthyrning av de 3 (nu 2) platser som bara parkerar ska ses som en intäkt i laddverksamheten, dvs att dessa intäkter ska subventionera elbilsladdningen för en eller två. Denna intäkt har föreningen haft även om vi inte haft några ladduttag! Det är som att säga att om nu elbilen försvinner och ingen laddar, så kan dessa platser vara gratis. Ytterligare kommentarer på detta längre ner under rubriken "Konstiga ekonomiska resonemang".*

7. "Den ekonomiska effekten skulle även blivit till föreningens nackdel då befintliga hyrestagare skulle stått kvar för 150 kr/mån, och helt samt i minsta möjliga mån, utan att använda laddare." *Ja, det är nackdelen med alternativet "hög rörlig" avgift. Kan man ladda på annat ställe billigare och lika bekvämt så gör man nog det. Därför ska man ha en rättvisande avgift som rätt speglar kostnaderna?*
8. *De två sista invändningarna är inga argument utan en form av hot. Om det är så att laddning blir för dyrt så får han söka andra lösningar (fossilbil) eller ladda publik. Att man anser det för dyrt i en förhandlingssituation är ju säkert sant. Intresset ljuger inte som man brukar säga. Men en sådan förhandling (som tydligen har skett) ska inte leda till att övriga medlemmar i samfälligheten ska subventionera några få. Det stora felet gjordes redan av dåvarande styrelsen i deras motion till stämman år 2017, då man inte presenterade någon beräkning över vad det skulle komma att kosta att ladda sin elbil.*

Konstigt ekonomiskt resonemang

Från protokoll, möte 8 (6/12), fast det står att punkten diskuterades möte 7 (22/11), men där står inget om detta i detta protokoll. Inramad text från protokollet.

Styrelsen går igenom summering/uträkning utförd av Göran Ek på intäkter och kostnader för laddplatserna.
 Röda siffror redovisas i uträkningen men intäkter för övriga "tillfälliga" platser utan laddning är inte inskrivet i uträkningen (4500 kr). Priset höjs från och med årsskiftet till 1,9 /kWh.
 Fler boende är också på gång med att hyra och ladda bilar på laddplatserna, så med tiden kommer intäkterna att vara högre än kostnaderna. Ytterligare kontroll av intäkter och kostnader bör ske någon gång efter årsskiftet.

Mina kommentarer:

Jag antar att styrelsen ekonomiska analys är kopplat till punkt 6 ovan. Återigen, parkeringsintäkterna hör hemma på verksamheten "Parkering", medan laddintäkter hör hemma på "Laddverksamheten".

Dessa intäkter har vi ju haft även utan några laddstolpar. Styrelsen anser tydligen att dessa platser är tillhöriga laddverksamheten. Utan laddning av bil skulle de varit gratis enligt styrelsens sätt att resonera. Självklart ska betalning för själva parkeringen ingå.

Nästa konstiga argument är "...så med tiden kommer intäkterna att vara högre än kostnaderna." Vi har haft en elbil under år 2021. Den har gått med underskott Med fyra elbilar så skulle underskottet multiplicerats med fyra. Beräkningen är ju gjord för varje enskilt uttag.

Styrelsen verkar argumentera som om samfälligheten är ett privat företag som försöker marknadsföra en produkt som säljer dåligt genom att ge rabatt inledningsvis på laddplatserna. För att sedan när kunderna köpt elbil och vant sig då höja betalningen över vad det kostar. Men Samfälligheten är inget privat företag som ske ge vinst på sikt utan en samfällighet som varken ska göra vinst eller förlust. Men, definitivt ingen förlust.

Budget

| BUDGET | Budget 2022 | Utfall 2021 | Budget 2021 |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Hyror parkering | 212 000 | 213 400 | 212 000 |
| Hyror garage | 226 000 | 226 300 | 228 000 |
| Samfällighetsavgift | 897 600 | 892 089 | 897 600 |
| Elintäkter laddstolpe | 14 000 | 4 383 | 0 |
| Öresutjämning | 0 | -92 | 0 |
| Försäkringsersättning | 0 | 4 438 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 350 | 0 |
| | 1 349 600 | 1 340 869 | 1 337 600 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Fastighetsskötsel gård entreprenad | -25 000 | -56 448 | -57 000 |
| Fastighetsskötsel gård beställning | -15 000 | -21 531 | -8 000 |
| Snöröjning/sandning | -81 000 | -83 544 | -81 000 |
| Gemensamma utrymmen | -13 000 | -10 722 | -3 000 |
| Soppantering | -23 000 | -21 900 | -20 000 |
| Gård | -5 000 | -3 593 | -3 000 |
| Serviceavtal | -5 000 | 0 | -5 000 |
| Förbrukningsmateriel | -10 000 | -3 361 | -20 000 |
| Fordon | -2 000 | -729 | -2 500 |
| | -179 000 | -201 828 | -199 500 |
| Reparationer | | | |
| Fastighet förbättringar | -100 000 | 0 | -100 000 |
| Soppantering/återvinning | -8 000 | -7 500 | 0 |
| Lås | -5 000 | 0 | -10 000 |
| VVS | -5 000 | 0 | -5 000 |
| Elinstallationer | -5 000 | 0 | -10 000 |
| Mark/gård/utemiljö | -10 000 | -44 345 | -5 000 |
| Garage/parkering | -10 000 | -10 268 | -10 000 |
| | -143 000 | -62 113 | -140 000 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| Mark/gård/utemiljö | -175 000 | 0 | -175 000 |
| | -175 000 | 0 | -175 000 |
| Taxebundna kostnader | | | |
| El | -80 000 | -60 909 | -88 000 |
| Vatten | -490 000 | -524 507 | -369 000 |
| Sophämtning/renhållning | -155 000 | -152 100 | -150 000 |
| Grovsopor | -40 000 | -39 980 | -38 000 |
| | -765 000 | -777 496 | -645 000 |
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | -5 000 | -4 424 | -5 000 |
| Kabel-TV | -120 000 | -116 446 | -116 000 |
| | -125 000 | -120 870 | -121 000 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | | |
| Tele- och datakommunikation | -3 000 | -1 954 | -3 000 |
| Föreningskostnader | -2 000 | 0 | -2 000 |
| Styrelseomkostnader | -2 000 | 0 | -2 000 |
| Fritids- och trivselkostnader | -5 000 | -2 081 | -5 000 |
| Förvaltningsarvode | -85 000 | -81 936 | -83 000 |
| Administration | -8 000 | -7 056 | -2 400 |
| Korttidsinventarier | -3 000 | -8 846 | 0 |
| Konsultarvode | -38 000 | -7 500 | -15 000 |
| | -146 000 | -109 372 | -112 400 |

| | | | |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Personalkostnader | | | |
| Lön - fastighetskötsel | -27 000 | -1 650 | -5 000 |
| Styrelsearvode | -48 000 | -48 000 | -41 000 |
| Revisionsarvode arvoderad | -5 000 | -5 000 | -3 000 |
| Arbetsgivaravgifter | -21 000 | -16 108 | -20 000 |
| | -101 000 | -70 758 | -69 000 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | | | |
| Markanläggning | -25 000 | -24 516 | -25 000 |
| | -25 000 | -24 516 | -25 000 |
| SA RÖRELSENS KOSTNADER | -1 659 000 | -1 366 953 | -1 486 900 |
| RÖRELSERESULTAT | -309 400 | -26 084 | -149 300 |
| FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | |
| Ränteintäkter | 0 | 149 | 0 |
| Övriga räntekostnader | 0 | -17 | 0 |
| | 0 | 132 | 0 |
| RESULTAT | -309 400 | -25 953 | -149 300 |
| - | | | |

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se