

---

# Årsredovisning

**FORNBY  
SAMFÄLLIGHETS-  
FÖRENING**  
1/1 2014 - 31/12 2014  
Org nr 717913-3918

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



---

# Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av samfällighetsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsservice och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7
Resultaträkning per gemensamhetsanläggning	11
Notförteckning per gemensamhetsanläggning	12
Ordlista	14

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för FORNBY  
SAMFÄLLIGHETS-FÖRENING för  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2014-01-01 - 2014-12-31

## Samfällighet

Fornby Samfällighetsförening har 88 stycken andelsägare. Samfälligheten förvaltar fyra gemensamhetsanläggningar, Gamla Uppsala GA:17-GA:20.

Gamla Uppsala GA 17-19's andel i verksamheter som är gemensamma för samfälligheten utgör 3/10-delar vardera. Gamla Uppsala GA 20's andel i verksamheter som är gemensamma för samfälligheten utgör 1/10-del. Detta gäller för samtliga kostnader utom kostnader för el, dessa delas mellan GA 17 med 6/10 och GA 20 med 4/10.

### GA:17

Vägar, elledning, belysning, gästparkering och bullerplank. Fastigheterna Gamla Uppsala 21:68-21:69 samt 21:80-21:165 ska delta, totalt andelstal är 85. Andelstalet är 1 för samtliga utom 21:131-21:133 och 21:163 och 21:165 som har andelstal 0,5 vardera.

### GA:18

Grönytor, miljöstugor och fibernätverk. Fastigheterna Gamla Uppsala 21:81-21:165 deltar, totalt andelstal är 85, andelstalet är 1 för samtliga.

### GA:19

VA-anläggning, fastigheterna Gamla Uppsala 21:80-21:130 och 21:141-21:158 deltar. Andelstalet är 1 för samtliga, totalt 69.

### GA:20

Parkeringar och eluttag, totalt andelstal är 49. Fastigheterna Gamla Uppsala 21:97-21:103 och 21:131-21:140 har andelstal 2 och Gamla Uppsala 21:151-21:165 har andelstal 1.

## Styrelse

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

<i>Ordinarie ledamöter</i>		<b>Utsedd av</b>
Mats Falk	Ordförande	Stämman
Peter Hagström	Ledamot	Stämman
Emna Wiik	Ledamot	Stämman
Fredrik Jansson	Ledamot	Stämman
Karin Strömdahl	Ledamot	Stämman

### *Styrelsesuppleanter*

Carl Andrén Lundahl		Stämman
Mattias Gäreskog		Stämman
Thomas Holmkvist		Stämman

### Revisorer och övriga funktionärer

#### *Ordinarie revisorer*

Ellen Embring	Revisor	Stämman
---------------	---------	---------

#### *Valberedning*

Daniel Pettersson	Valberedning	Stämman
Carl Andren Lundahl	Valberedning	Stämman

### Förvaltning

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Nyckeltal

<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Rörelsens intäkter	1 079	1 016	554	620	422
Årets resultat	137	- 183	- 143	7	- 10
Balansomslutning	530	345	218	273	168
Soliditet	-35%	-93%	-66%	0%	-4%
Likviditet	146%	109%	60%	100%	96%

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

	<b>Totalt</b>	<b>GA:17</b>	<b>GA:18</b>	<b>GA:19</b>	<b>GA:20</b>
Balanserat resultat	-322 882	-88 404	-36 000	-198 478	0
Årets resultat före fondförändring	136 966	146 842	-61 513	59 545	-7 910
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 000	-1 000	-1 000	-1 000	0
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0	0	0	0	0
Summa underskott	-188 916	57 438	-98 513	-139 933	-7 910
Att balansera i ny räkning	-188 916	57 438	-98 513	-139 933	-7 910

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01	2013-01-01
		2014-12-31	2013-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	725 062	417 866
Övriga rörelseintäkter	2	354 117	598 521
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 079 180</b>	<b>1 016 387</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	- 662 436	- 843 442
Fastighetsadministration	4	- 276 448	- 310 272
Personalkostnader	5	- 266	- 38 252
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>- 939 150</b>	<b>- 1 191 966</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>140 030</b>	<b>- 175 579</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		380	93
Räntekostnader/Dröjsmålsräntor		- 443	- 4 404
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 63</b>	<b>- 4 311</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>139 966</b>	<b>- 179 890</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 3 000	- 3 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>- 3 000</b>	<b>- 3 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>136 966</b>	<b>- 182 890</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	6	1 973	1 853
Övriga fordringar	7	27 304	26 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	20 893	84 621
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>50 170</b>	<b>113 402</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Förvaltningskonto i Swedbank		479 947	232 008
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>479 947</b>	<b>232 008</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>530 117</b>	<b>345 410</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>530 117</b>	<b>345 410</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Fond för yttre underhåll		6 000	3 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		- 325 882	- 142 992
Årets resultat		136 966	- 182 890
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>- 188 916</b>	<b>- 325 882</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>- 182 916</b>	<b>- 322 882</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Kreditavtal med Riksbyggen		350 000	350 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>350 000</b>	<b>350 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		84 250	117 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	278 783	201 210
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>363 033</b>	<b>318 292</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>530 117</b>	<b>345 410</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

## Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m.m.

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

## Fordringar

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

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31      2013-12-31

**Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter**

Samfällighetsavgift	699 828	417 066
Hyror, p-platser (GA:20)	25 234	800
	<u>725 062</u>	<u>417 866</u>

**Not 2 Övriga rörelseintäkter**

Vattenavgifter	307 535	265 402
Bredbandsavgifter (GA:18)	–	216 256
Fakturerade kostnader	–	25 000
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	45 503	- 2
Inkassointäkter	1 080	1 220
Övriga rörelseintäkter	–	90 645
	<u>354 117</u>	<u>598 521</u>

**Not 3 Drifftkostnader**

Reparationer	30 231	15 809
Underhåll	–	65 751
Försäkringspremier	2 305	9 136
Fastighetsskötsel	57 678	47 690
Trädgårdsskötsel	8 088	7 500
Obligatoriska besiktningar	1 875	3 750
Snö- och halkbekämpning	65 538	167 738
Förbrukningsmateriel	17 663	40 355
Vatten	227 590	290 323
El	63 307	55 240
Sophantering och återvinning	188 162	140 150
	<u>662 436</u>	<u>843 442</u>

**Not 4 Fastighetsadministration**

Förvaltningsarvode	42 574	52 154
IT-kostnader	202 228	237 376
Juridiska kostnader	1 125	1 525
Möteskostnader	450	450
Representation	20 123	11 283
Kontorsmateriel	338	–
Medlems- och föreningsavgifter, Villaägarnas Riksförbund	7 620	7 484
Övriga externa kostnader	1 990	–
	<u>276 448</u>	<u>310 272</u>

2014-12-31      2013-12-31

**Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	–	14 898
Sammanträdesarvoden	–	14 100
Övriga kostnadsersättningar	266	426
Summa	266	29 424
Sociala kostnader	–	8 828
	266	38 252

**Not 6 Kund-, avgifts- och hyresfordringar**

Avgifts- och hyresfordringar	1 803	1 803
Kundfordringar	170	50
	1 973	1 853

**Not 7 Övriga fordringar**

Kortfristig fordran på leverantör	19 226	–
Andra kortfristiga fordringar	8 078	26 928
Värderegleringar kortfristiga fordringar	–	–
	27 304	26 928

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna infäkter**


Förutbetalda försäkringspremier	–	2 305
Förutbetald vattenavgift	–	24 181
Förutbetald renhållning	–	8 058
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 353	–
Övriga periodiserade kostnader	2 540	–
Övrigt	–	50 078
	20 893	84 621

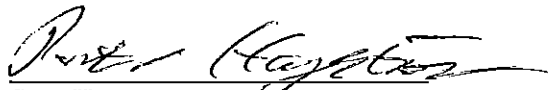
2014-12-31 2013-12-31

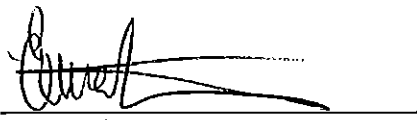
**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

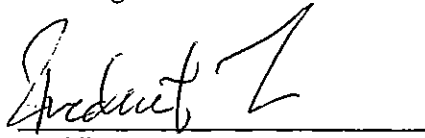
Upplupna elkostnader	6 620	2 989
Upplupna kostnader för renhållning	18 711	—
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 613	—
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	243 838	198 221
	<u>278 783</u>	<u>201 210</u>


Uppsala den

  
Mats Falk

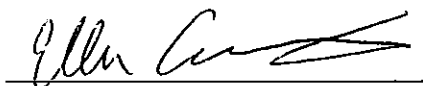
  
Peter Hagström

  
Emma Wiik

  
Fredrik Jansson

  
Karin Strömdahl

Vår revisionsberättelse har lämnats den

  
Ellen Embring  
Revisor

# Resultaträkning per gemensamhetsanläggning

Belopp i kr	Not	GA:17	GA:18	GA:19	GA:20
<b>Rörelseintäkter mm</b>					
Årsavgifter och hyresintäkter	1	231 269	469 370	400	24 022
Övriga rörelseintäkter	2	46 583	0	307 536	0
<b>Summa rörelseintäkter mm</b>		<b>277 852</b>	<b>469 370</b>	<b>307 936</b>	<b>24 022</b>
<b>Rörelsekostnader</b>					
Diftskostnader	3	-105 172	-303 431	-228 282	-25 553
Fastighetsadministration	4	-24 699	-226 262	-19 109	-6 379
Personalkostnader	5	-266	0	0	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-130 137</b>	<b>-529 693</b>	<b>-247 391</b>	<b>-31 932</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>147 715</b>	<b>-60 323</b>	<b>60 545</b>	<b>-7 910</b>
<b>Finansiella poster</b>					
Ränteintäkter		380	0	0	0
Räntekostnader/dröjsmålsräntor		-253	-190	0	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>127</b>	<b>-190</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>147 842</b>	<b>-60 513</b>	<b>60 545</b>	<b>-7 910</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>					
Avsättning till underhållsfond		-1 000	-1 000	-1 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-1 000</b>	<b>-1 000</b>	<b>-1 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>146 842</b>	<b>-61 513</b>	<b>59 545</b>	<b>-7 910</b>

# Notförteckning per gemensamhetsanläggning

Belopp i kr om inget annat anges.

	GA:17	GA:18	GA:19	GA:20
<b>Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter</b>				
Samfällighetsavgift	230 459	469 370	0	0
Hyror, p-platser (GA:20)	810	0	400	24 022
	231 269	469 370	400	24 022

	GA:17	GA:18	GA:19	GA:20
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>				
Vattenavgifter	0	0	307 536	0
Bredbandsavgifter (GA:18)	0	0	0	0
Fakturerade kostnader	0	0	0	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	45 503	0	0	0
Inkassointäkter	1 080	0	0	0
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	0
	46 583	0	307 536	0

	GA:17	GA:18	GA:19	GA:20
<b>Not 3 Driftkostnader</b>				
Reparationer	-131	30 362	0	0
Underhåll	0	0	0	0
Försäkringspremier	691	692	692	231
Fastighetskötsel	0	57 678	0	0
Trädgårdsskötsel	0	8 088	0	0
Obligatoriska besiktningar	0	1 875	0	0
Snö- och halkbekämpning	65 538	0	0	0
Förbrukningsmateriel	1 088	16 575	0	0
Vatten	0	0	227 590	0
El	37 986	0	0	25 322
Sophantering och återvinning	0	188 161	0	0
	105 172	303 431	228 282	25 553

	GA:17	GA:18	GA:19	GA:20
<b>Not 4 Fastighetsadministration</b>				
Förvaltningsarvode	12 738	12 788	12 788	4 261
IT-kostnader	130	202 098	0	0
Juridiska kostnader	810	135	0	45
Möteskostnader	135	135	270	45
Representation	8 467	7 883	2 828	945
Kontorsmateriel	338	0	0	0
Medlems- och föreningsavgifter	2 879	2 032	2 032	677
Övriga externa kostnader	-798	1 191	1 191	406
	24 699	226 262	19 109	6 379

	GA:17	GA:18	GA:19	GA:20
<b>Not 5 Personalkostnader</b>				
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader				
Fast styrelsearvode	0	0	0	0
Sammanträdesarvoden	0	0	0	0
Övriga kostnadsersättningar	266	0	0	0
Summa	266	0	0	0
Sociala kostnader	0	0	0	0
	266	0	0	0



---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vänligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Värdeminskning av fastigheten**

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

---

# FORNBY SAMFÄLLIGHETS FÖRENING

---

*Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för FORNBY  
SAMFÄLLIGHETS-FÖRENING i  
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

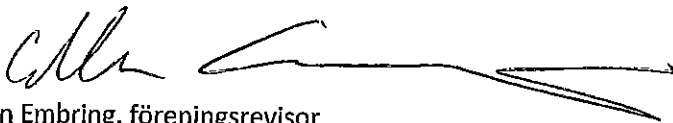
**Revisionsberättelse till årsstämman för Fornby samfällighetsförening – org nr 717913-3918**

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2014. Min uppgift är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen.

Genom att granska årsredovisningen (resultat och balansräkning) har jag försäkrat mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. Redovisningen är upprättad av styrelsen i samarbete med Riksbyggen. Styrelsens väsentliga beslut och åtgärder har granskats för att kunna bedöma om styrelsen har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut. Dessa underlag ger mig rimlig grund att påstå följande.

Årsbokslutet har upprättats i enlighet med bokföringslagen. Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2014-03-09



Ellen Embring, föreningsrevisor

## Budget 2015

(tkr)	GA:17 Gaspark, belysning, vägar	GA:18 Grönytor, miljestugor, fiber nät	GA:19 Vatten, avlopp	GA:20 Parkeringar	Summa
<b>Acumulerat underskott tom 2013</b>	<b>-94</b>	<b>-35</b>	<b>-197</b>	<b>0</b>	<b>-326</b>
Resultat 2014	147	-62	60	-8	137
<b>IB 2015</b>	<b>53</b>	<b>-97</b>	<b>-137</b>	<b>-8</b>	<b>-189</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Årsavgifter och hyror	202	538	336	35	1111
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Fastighetsförsäkring***	-3	-3	-3	-1	-9
Arvode förvaltning***	-13	-13	-13	-4	-43
Telia		-221			-221
Reparationer	-5	-5	0	-1	-11
Trädgårdsskötsel		-60			-60
Snöröjning	-140				-140
Förbrukningsmateriel	-5	-5			-10
Vatten			-262		-262
El**	-38			-25	-63
Sophantering		-180			-180
Intern representation + revisor***	-3	-10	-3	-1	-17
<b>Summa kostnader</b>	<b>-207</b>	<b>-497</b>	<b>-281</b>	<b>-32</b>	<b>-1 016</b>
<b>Resultat</b>	<b>-5</b>	<b>41</b>	<b>55</b>	<b>3</b>	<b>95</b>
<b>UB 2015</b>	<b>48</b>	<b>-56</b>	<b>-82</b>	<b>-5</b>	<b>-94</b>
Kvartalsavgift idag för en andel (kr)	683	1494	1219	176	3572
Föreslagna kvartals avgift för en andel (kr)	594	1583	1219	176	3572

\* I kvartalsavgiften för GA19 ingår en preliminär förbrukning på 32 m<sup>3</sup> (22,5 kr/m<sup>3</sup>)

\*\*Elkostnaderna fördelas 60/40 (%) mellan GA17 och GA20

\*\*\*Andra gemensamma kostnader fördelas 30/30/30/10 (%) mellan GA 17/18/19/20