

Årsredovisning

**FORNBY
SAMFÄLLIGHETSFÖRENING**
1/1 2015 - 31/12 2015
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 folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen som 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. fastighetsel 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	3
Balansräkning	4
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	4
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	5
Resultaträkning per gemensamhetsanläggning	8
Notförteckning per gemensamhetsanläggning	9

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för FORNBY
SAMFÄLLIGHETSFÖRENING får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.*

Samfällighet

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

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

GA:17

Vägar, elledningar, belysning, gästparkering och bullerplank. Fastigheterna Gamla Uppsala 21:68 - 21:69 samt 21:80 - 21:165 ska delta, totalt andelar 85 st.

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 st.

GA:20

Parkeringar och eluttag, totalt andelstal är 49 st. 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.

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

Efter den senaste stämman 2015-05-09 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Mats Falk	Ordförande	Stämman
Peter Hagström	Ledamot / vice ordförande	Stämman
Fredrik Jansson	Kassör	Stämman
Karin Strömdahl	Ledamot	Stämman
Monica Radniecka Pettersson	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Thomas Holmkvist	Stämman
Mattias Gäreskog	Stämman
Carl André Lundahl	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

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

Revisorssuppleanter

Karolina Kjellberg	Stämman
--------------------	---------

Valberedning

Emma Wiik	Stämman
Daniel Pettersson	Stämman

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 104	725	418	386	302
Årets resultat	249	137	- 180	- 143	7
Balansomslutning	827	530	345	218	273
Soliditet	13%	-35%	-93%	-66%	0%
Likviditet	226%	146%	109%	60%	100%

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

	Totalt	GA 17	GA18	GA19	GA 20
Balanserat resultat	-188 916	57 438	-98 513	-139 933	-7 910
Årets resultat före fondförändring	294 240	55 283	109 500	120 610	8 847
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-45 000	-15 000	-15 000	-15 000	0
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0	0	0	0	0
Summa överskott	60 324	97 721	-4 013	-34 323	937

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	60 324	97721	-4 013	-34323	937
----------------------------	--------	-------	--------	--------	-----

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 103 907	725 062
Övriga rörelseintäkter	2	23 868	354 117
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 127 775	1 079 180
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 544 941	- 662 436
Övriga externa kostnader	4	- 286 719	- 276 448
Personalkostnader, övriga kostnadsersättningar		- 1 980	- 266
Summa rörelsekostnader		- 833 640	- 939 150
Rörelseresultat		294 135	140 030
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		105	380
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	- 443
Summa finansiella poster		105	- 63
Resultat efter finansiella poster		294 240	139 966
Avsättning till underhållsfond		- 45 000	- 3 000
Årets resultat		249 240	136 966

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	5	1 973	1 973
Övriga fordringar		31 487	27 304
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	20 893	20 893
Summa kortfristiga fordringar		54 353	50 170
Kassa och bank			
Kassa och bank, Förvaltningskonto Swedbank		772 524	479 947
Summa kassa och bank		772 524	479 947
Summa omsättningstillgångar		826 877	530 117
SUMMA TILLGÅNGAR		826 877	530 117
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		51 000	6 000
Summa bundet eget kapital		51 000	6 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 188 916	- 325 882
Årets resultat		249 240	136 966
Summa fritt eget kapital		60 324	- 188 916
Summa eget kapital		111 324	- 182 916
Långfristiga skulder			
Kreditavtal med Riksbyggen		350 000	350 000
Summa långfristiga skulder		350 000	350 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		57 214	84 250
Övriga skulder		32 981	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	275 358	278 783
Summa kortfristiga skulder		365 553	363 033
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		826 877	530 117
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter		0	0
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

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.

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.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Samfällighetsavgifter	1 092 262	699 828
Hyror, p-platser	11 645	25 234
	<u>1 103 907</u>	<u>725 062</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Vattenavgifter	- 90	307 535
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	23 418	45 503
Inkassointäkter	540	1 080
	<u>23 868</u>	<u>354 117</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	13 368	30 231
Försäkringspremier	–	2 305
Fastighetsskötsel	51 705	57 678
Trädgårdsskötsel	–	8 088
Obligatoriska besiktningar	–	1 875
Snö- och halkbekämpning	109 525	65 538
Förbrukningsmateriel	24 063	17 663
Vatten	186 539	227 590
El	50 133	63 307
Sophantering och återvinning	109 609	188 162
	<u>544 941</u>	<u>662 436</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	45 599	42 574
IT-kostnader	220 630	202 228
Juridiska kostnader	900	1 125
Möteskostnader	9 427	450
Representation	–	20 123
Kontorsmateriel	–	338
Konstaterade förluster hyror/avgifter	3	–
Medlems- och föreningsavgifter	10 160	7 620
Övriga externa kostnader	–	1 990
	<u>286 719</u>	<u>276 448</u>

Not 5 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	1 803	1 803
Kundfordringar	170	170
	<u>1 973</u>	<u>1 973</u>

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	18 353	18 353
Övriga förutbetalda driftkostnader	2 540	2 540
	<u>20 893</u>	<u>20 893</u>

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna elkostnader	6 299	6 620
Upplupna vattenavgifter	3 481	–
Upplupna kostnader för renhållning	–	18 711
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	9 613
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	265 578	243 838
	<u>275 358</u>	<u>278 783</u>

Uppsala 2016- -

Mats Falk

Karin Strömdahl

Fredrik Jansson

Peter Hagström

Monica Radniecka Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den /

Ellen Embring
Revisor

Resultaträkning per gemensamhetsanläggning

Belopp i kr	Not	GA:17	GA:18	GA:19	GA:20
Rörelseintäkter mm					
Årsavgifter och hyresintäkter	1	220 186	522 960	326 180	34 642
Övriga rörelseintäkter	2	23 957	0	-89	0
Summa rörelseintäkter mm		244 144	522 960	326 091	34 642
Rörelsekostnader					
Diftskostnader	3	-166 427	-170 274	-188 202	-20 039
Fastighetsadministration	4	-20 499	-243 186	-17 279	-5 756
Personalkostnader	5	-1 980	0	0	0
Summa rörelsekostnader		-188 906	-413 459	-205 480	-25 795
Rörelseresultat		55 238	109 500	120 610	8 847
Finansiella poster					
Ränteintäkter		45	0	0	0
Räntekostnader/dröjsmålsräntor		0	0	0	0
Summa finansiella poster		45	0	0	0
Resultat efter finansiella poster		55 283	109 500	120 610	8 847
Bokslutsdispositioner					
Avsättning till underhållsfond		-15 000	-15 000	-15 000	
Summa bokslutsdispositioner		-15 000	-15 000	-15 000	0
Årets resultat		40 283	94 500	105 610	8 847

Notförteckning per gemensamhetsanläggning

Belopp i kr om inget annat anges.

	GA:17	GA:18	GA:19	GA:20
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter				
Samfällighetsavgift	217 186	522 960	326 180	0
Hyror, p-platser (GA:20)	3 000	0	0	34 642
	<u>220 186</u>	<u>522 960</u>	<u>326 180</u>	<u>34 642</u>

	GA:17	GA:18	GA:19	GA:20
Not 2 Övriga rörelseintäkter				
Vattenavgifter	0	0	-89	0
Bredbandsavgifter (GA:18)	0	0	0	0
Fakturerade kostnader	0	0	0	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	23 409	0	0	0
Inkassointäkter	540	0	0	0
Övriga rörelseintäkter	8	0	0	0
	<u>23 957</u>	<u>0</u>	<u>-89</u>	<u>0</u>

	GA:17	GA:18	GA:19	GA:20
Not 3 Driftkostnader				
Reparationer	3 399	8 306	1 663	0
Underhåll	0	0	0	0
Försäkringspremier	0	0	0	0
Fastighetsskötsel	0	51 705	0	0
Trädgårdsskötsel	0	0	0	0
Obligatoriska besiktningar	0	0	0	0
Snö- och halkbekämpning	109 525	0	0	0
Förbrukningsmateriel	23 409	654	0	0
Vatten	0	0	186 539	0
El	30 094	0	0	20 039
Sophantering och återvinning	0	109 609	0	0
	<u>166 427</u>	<u>170 274</u>	<u>188 202</u>	<u>20 039</u>

	GA:17	GA:18	GA:19	GA:20
Not 4 Fastighetsadministration				
Förvaltningsarvode	13 681	13 681	13 681	4 557
IT-kostnader	118	220 354	118	40
Juridiska kostnader	744	67	67	22
Kostnaderade kundförluster	3			
Möteskostnader	1 127	6 798	1 127	375
Representation	0	0	0	0
Kontorsmateriel	0	0	0	0
Medlems- och föreningsavgifter	4 826	2 286	2 286	762
Övriga externa kostnader	0	0	0	0
	<u>20 499</u>	<u>243 186</u>	<u>17 279</u>	<u>5 756</u>

	GA:17	GA:18	GA:19	GA:20
Not 5 Personalkostnader				
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader				
Fast styrelsearvode	0	0	0	0
Sammanträdesarvoden	0	0	0	0
Övriga kostnadsersättningar	1 980	0	0	0
Summa	<u>1 980</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Sociala kostnader	0	0	0	0
	<u>1 980</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Ordlista

Ansvarsförbindelser

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

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 resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

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 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.

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 vanligtvis 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 betalnings-beredskap, 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%.

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.

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

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

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för FORNBY SAMFÄLLIGHETSFÖRENING i samarbete med Riksbyggen

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