
Årsredovisning

**FORNBY
SAMFÄLLIGHETSFÖRENING
1/1 2016 - 31/12 2016
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, fastighetservice 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	4
Balansräkning	5
Noter	6
Resultaträkning per gemensamhetsanläggning	9
Notförteckning per gemensamhetsanläggning	10

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 2016-05-14 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	Uppgift	Utsedd av
Mats Falk	Ordförande	Stämman
Peter Hagström	Ledamot	Stämman
Monika Radniecka Pettersson	Ledamot	Stämman
Fredrik Jansson	Ledamot	Stämman
Karin Strömdahl	Ledamot	Stämman
Styrelsesuppleanter		
Carl André Lundahl		Stämman
Mattias Gäreskog		Stämman
Thomas Holmkvist		Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

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

Revisorssuppleanter

Karolina Pettersson		Stämman
---------------------	--	---------

Valberedning

Ove Kärf	Valberedningen	Stämman
Solmaz Fadai Vikström	Valberedningen	Stämman

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 003	1 104	725	428	386
Resultat efter finansiella poster	135	249	137	- 180	- 143
Årets resultat	135	249	137	- 180	- 143
Balansomslutning	990	827	530	345	218
Soliditet	29%	13%	-35%	-93%	-66%
Likviditet	142%	226%	146%	109%	60%

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
		Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början		51 000	- 188 916	249 240
Disposition enl. årsstämmobeslut			249 240	- 249 240
Reservering underhållsfond		45 000	–	
Ianspråktagande av underhållsfond		–	–	
Årets resultat				135 438
Vid årets slut		96 000	60 324	135 438

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

	Totalt	GA 17	GA18	GA19	GA 20
Balanserat resultat	60 324	97 721	-4 013	-34 323	937
Årets resultat före fondförändring	180 438	84 896	87 724	2 272	5 545
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-45 000	-15 000	-15 000	-15 000	0
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0	0	0	0	0
Summa överskott	195 762	167 617	68 711	-47 051	6 482

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	195 762	167 617	68 711	-47 051	6 482
----------------------------	---------	---------	--------	---------	-------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning		700 783	1 103 817
Övriga rörelseintäkter		302 356	23 958
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 003 140	1 127 775
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	1	- 532 015	- 544 941
Övriga externa kostnader	2	- 290 462	- 286 719
Personalkostnader	3	—	- 1 980
Summa rörelsekostnader		- 822 478	- 833 640
Rörelseresultat		180 662	294 135
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	40	105
Övriga räntekostnader		- 264	—
Summa finansiella poster		- 224	105
Resultat efter finansiella poster		180 438	294 240
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner		- 45 000	- 45 000
Årets resultat		135 438	249 240

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	5	1 973	1 973
Övriga fordringar		–	31 487
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	73 789	20 893
Summa kortfristiga fordringar		75 762	54 353
Kassa och bank			
Förvaltningskonto Swedbank		914 079	772 524
Summa kassa och bank		914 079	772 524
Summa omsättningstillgångar		989 842	826 877
SUMMA TILLGÅNGAR		989 842	826 877
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Uppskrivningsfond		–	–
Underhållsfond		96 000	51 000
Summa bundet eget kapital		96 000	51 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		60 324	- 188 916
Årets resultat		135 438	249 240
Summa fritt eget kapital		195 762	60 324
Summa eget kapital		291 762	111 324
Långfristiga skulder			
Övriga skulder 1		–	350 000
Summa långfristiga skulder		–	350 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		91 925	57 214
Övriga skulder		414 000	32 981
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	192 155	275 358
Summa kortfristiga skulder		698 080	365 553
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		989 842	826 877

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Not 1 Driftkostnader

Reparationer	5 334	13 368
Fastighetsskötsel	41 175	51 705
Snö- och halkbekämpning	60 713	109 525
Förbrukningsmateriel	17 421	24 063
Vatten	213 866	186 539
El	56 246	50 133
Sophantering och återvinning	137 262	109 609
	<u>532 015</u>	<u>544 941</u>

Not 2 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	45 874	45 599
IT-kostnader	220 643	220 630
Juridiska kostnader	900	900
Möteskostnader	375	9 427
Övriga förvaltningskostnader	5 806	–
Representation	4 055	–
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	3
Medlems- och föreningsavgifter	9 313	10 160
Köpta tjänster	3 497	–
	<u>290 462</u>	<u>286 719</u>

Not 3 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Övriga kostnadsersättningar	–	1 980
Summa	<u>–</u>	<u>1 980</u>
	–	1 980

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	–	60
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	40	45
	<u>40</u>	<u>105</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 vattenavgift	17 684	–
Förutbetald renhållning	9 248	–
Förutbetald IT-avgifter	34 194	18 353
Övriga förutbetalda driftkostnader	5 927	2 540
Övriga förutbetalda kostnader	6 737	–
	<u>73 789</u>	<u>20 893</u>

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna elkostnader	6 814	6 299
Upplupna vattenavgifter	–	3 481
Upplupna kostnader för renhållning	18 496	–
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	20 000	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	146 845	265 578
	<u>192 155</u>	<u>275 358</u>

Uppsala 2017- -



Mats Falk



Peter Hagström



Monika Radniecká Pettersson



Fredrik Jansson



Karin Strömdahl

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/4 -2017



Ellen Embring
Revisor

Resultaträkning per gemensamhetsanläggning

Belopp i kr	Not	GA:17	GA:18	GA:19	GA:20
		000	001	002	003
Rörelseintäkter mm					
Årsavgifter och hyresintäkter		222 046	507 887	-80 724	34 715
Övriga rörelseintäkter		-3 439	5 795	316 860	0
Summa rörelseintäkter mm		218 607	513 682	236 135	34 716
Rörelsekostnader					
Diftskostnader	1	-112 854	-182 462	-214 116	-22 585
Fastighetsadministration	2	-20 818	-243 416	-19 668	-6 562
Summa rörelsekostnader		-133 671	-425 877	-233 783	-29 146
Rörelseresultat		84 936	87 804	2 352	5 569
Finansiella poster					
Räntekostnader/dröjsmålsräntor		-40	-80	-80	-24
Summa finansiella poster		-40	-80	-80	-24
Resultat efter finansiella poster		84 896	87 724	2 272	5 545
Bokslutsdispositioner					
Avsättning till underhållsfond		-15 000	-15 000	-15 000	
Summa bokslutsdispositioner		-15 000	-15 000	-15 000	0
Årets resultat		69 896	72 724	-12 728	5 545

Notförteckning per gemensamhetsanläggning

Belopp i kr om inget annat anges.

	GA:17	GA:18	GA:19	GA:20
Not 1 Driftkostnader				
Reparationer	4 000	248	250	836
Fastighetskötsel	0	41 175	0	0
Snö- och halkbekämpning	60 713	0	0	0
Förbrukningsmateriel	13 644	3 777	0	0
Vatten	0	0	213 866	0
El	34 497	0	0	21 749
Sophantering och återvinning	0	137 262	0	0
	112 854	182 462	214 116	22 585

	GA:17	GA:18	GA:19	GA:20
Not 2 Fastighetsadministration				
Förvaltningsarvode	13 761	13 761	13 761	4 591
IT-kostnader	118	220 367	118	40
Juridiska kostnader	900	0	0	0
Möteskostnader	113	113	113	38
Övriga förvaltningskostnader	1 915	1 667	1 665	559
Representation	1 217	1 217	1 217	404
Medlems- och föreningsavgifter	2 794	2 794	2 794	931
Övriga externa kostnader	0	3 497	0	0
	20 818	243 416	19 668	6 562

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 resultaträkningen) 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 bostadsrättshavarnas 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 tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren 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 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 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.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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

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

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

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

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se