

# Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

Fornby Samfällighetsförening  
Org nr: 717913-3918





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	3
Resultaträkning .....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9
Resultaträkning per gemensamhetsanläggning.....	14
Notförteckning per gemensamhetsanläggning.....	15

## Bilagor

Ordlista

Fornby Samfällighetsförening





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fornby Samfällighetsförening får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 till 2017-12-31

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

## Samfällighet

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

Gamla Uppsala GA:17 -19:s andelar i verksamheten 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 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 förvaltning enligt tecknat avtal.

Efter den senaste stämman 2017-05-20 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning.

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peter Hagström	Ordförande	Stämman	2019
Kristina Johansson	Ledamot	Stämman	2019
Maria Wigenfeldt	Ledamot	Stämman	2019
Fredrik Jansson	Ledamot	Stämman	2018
Karin Strömdahl	Ledamot	Stämman	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Thomas Rosander	Stämman	2018
Mattias Gärenskog	Stämman	2018
Carl Andrén Lundahl	Stämman	2018

Valberedning	Utsedd
Ove Kärf	Stämman
Solmaz Fadaï Vikström	Stämman

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Ellen Embring	Revisor	Stämman
Karolina Källberg	Revisorsuppleant	Stämman

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	962	1 003	1 104	725	428
Resultat efter finansiella poster	253	135	249	137	-180
Årets resultat	253	135	249	137	-180
Balansomslutning	758	990	827	530	345
Soliditet %	72	29	13	-35	-93

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	96 000	60 324	135 438
Disposition enl. årsstämmobeslut		135 438	-135 438
Reservering underhållsfond	45 000	-45 000	
Årets resultat			253 286
<b>Vid årets slut</b>	<b>141 000</b>	<b>150 762</b>	<b>253 286</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

	Totalt	GA:17	GA:18	GA:19	GA:20
Balanserat resultat	150 762	152 617	53 711	-62 051	6 485
Årets resultat	253 286	37 576	89 771	130 227	-4 287
Summa överskott	<b>404 048</b>	<b>190 193</b>	<b>143 482</b>	<b>68 176</b>	<b>2 198</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets avsättning till underhållsfond	-45 000	-15 000	-15 000	-15 000	
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>359 048</b>	<b>175 193</b>	<b>128 482</b>	<b>53 176</b>	<b>2 198</b>

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

# Resultaträkning

Belopp i SEK		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Föreningens intäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	962 335	700 783
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 219	302 356
<b>Summa intäkter</b>		<b>975 554</b>	<b>1 003 140</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-649 886	-532 015
Övriga externa kostnader	Not 5	-72 379	-290 463
<b>Summa föreningens kostnader</b>		<b>-722 265</b>	<b>-822 478</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>253 289</b>	<b>180 662</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	0	40
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-3	-45 264
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3</b>	<b>-45 224</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>253 286</b>	<b>135 438</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>253 286</b>	<b>135 438</b>



# Balansräkning

Belopp i SEK		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 8	1 099	1 973
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	18 355	73 789
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>19 454</b>	<b>75 762</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 10	739 036	914 079
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>739 036</b>	<b>914 079</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>758 490</b>	<b>989 842</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>758 490</b>	<b>989 842</b>

# Balansräkning

Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Fond för yttre underhåll	141 000	96 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>141 000</b>	<b>96 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	105 762	60 324
Årets resultat	253 286	135 438
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>404 048</b>	<b>195 762</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>545 048</b>	<b>291 762</b>
<b>Skulder</b>		
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	Not 11 3 344	91 925
Övriga skulder	Not 12 760	414 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 209 337	192 155
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>213 441</b>	<b>698 080</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>	<b>758 490</b>	<b>989 842</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	916 000	672 924
Hyror, bostäder	0	0
Hyror, p-platser	12 000	11 000
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	0
Rabatter	8 232	0
Vattenavgifter	26 103	16 860
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>962 335</b>	<b>700 783</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Fakturerade kostnader	360	720
Övriga sidointäkter	0	1 591
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	12 859	45
Övriga rörelseintäkter	0	300 000
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>13 219</b>	<b>302 356</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Reparationer	-32 602	-5 334
Kabel- och digital-TV	-220 761	0
Serviceavtal	-3 587	0
Snö- och halkbekämpning	-28 768	-60 713
Förbrukningsinventarier	-1 780	-17 421
Vatten	-138 262	-213 866
Fastighetsel	-60 192	-56 246
Sophantering och återvinning	-122 325	-137 262
Förvaltningsarvode drift	-41 608	-41 175
	<b>-649 886</b>	<b>-532 015</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-46 734	-45 874
IT-kostnader	0	-220 643
Övriga förvaltningskostnader	-7 651	-6 181
Kreditupplysningar	-450	-900
Representation	-3 223	-4 055
Medlems- och föreningsavgifter	-13 547	-9 313
Bankkostnader	-775	0
Övriga externa kostnader	0	-3 497
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-72 379</b>	<b>-290 463</b>

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	40
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>0</b>	<b>40</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande poster**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Räntekostnader till kreditinstitut	-3	-264
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-3</b>	<b>-264</b>

4

**Not 8 Kund- och avgiftsfordringar**

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 099	1 803
Kundfordringar	0	170
<b>Summa kund- och avgiftsfordringar</b>	<b>1 099</b>	<b>1 973</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda driftkostnader	0	5 927
Förutbetald vattenavgift	0	17 684
Förutbetald renhållning	0	9 248
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 355	34 194
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	6 737
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>18 355</b>	<b>73 789</b>

**Not 10 Kassa och bank**

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto	739 036	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	914 079
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>739 036</b>	<b>914 079</b>

**Not 11 Leverantörsskulder**

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	3 344	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	91 925
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>3 344</b>	<b>91 925</b>

**Not 12 Övriga skulder**

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga skulder	0	414 000
Avräkning hyror och avgifter	250	0
Clearing	510	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>760</b>	<b>414 000</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Upplupna elkostnader	9 840	6 814
Upplupna kostnader för renhållning	0	18 496
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	20 000	20 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	179 497	146 845
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>209 337</b>	<b>192 155</b>

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

Uppsala den 26/4  
Ort och datum

Peter Hagström  
Peter Hagström

Kristina Johansson  
Kristina Johansson

Maria Wigenfeldt  
Maria Wigenfeldt

Fredrik Jansson  
Fredrik Jansson

Karin Strömdahl  
Karin Strömdahl

Vår revisionsberättelse har lämnats den / -2018

Ellen Embring  
Föreningsvald Revisor

# Resultaträkning per gemensamhetsanläggning

Belopp i kr	Not	GA:17	GA:18	GA:19	GA:20
		900	901	902	903
<b>Rörelseintäkter mm</b>					
Årsavgifter och hyresintäkter		172 500	465 000	289 835	35 000
Övriga rörelseintäkter		12 816	403	0	0
<b>Summa rörelseintäkter mm</b>		<b>185 316</b>	<b>465 403</b>	<b>289 835</b>	<b>35 000</b>
<b>Rörelsekostnader</b>					
Diftskostnader	1	-125 166	-354 286	-138 262	-32 171
Övriga externa kostnader	2	-22 571	-21 346	-21 346	-7116
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-147 737</b>	<b>-375 632</b>	<b>-159 608</b>	<b>-39 287</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>37 579</b>	<b>89 771</b>	<b>130 227</b>	<b>-4 287</b>
<b>Finansiella poster</b>					
Räntekostnader/dröjsmålsräntor		-3	0	0	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>37 576</b>	<b>89 771</b>	<b>130 227</b>	<b>-4 287</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>					
Avsättning till underhållsfond		-15 000	-15 000	-15 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-15 000</b>	<b>-15 000</b>	<b>-15 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>22 576</b>	<b>74 771</b>	<b>115 227</b>	<b>-4 287</b>



# Notförteckning per gemensamhetsanläggning

Belopp i kr om inget annat anges.

	GA:17	GA:18	GA:19	GA:20
<b>Not 1 Driftkostnader</b>				
Reparationer	-18 319	-6 189	0	-8 094
Kabel- och digital- TV	0	-220 761	0	0
Serviceavtal	0	-3 587	0	0
Snö- och halkbekämpning	-28 768	0	0	0
Förbrukningsinventarier	-356	-1 424	0	0
Vatten	0	0	-138 262	0
Fastighetsel	-36 115	0	0	-24 077
Sophantering och återvinning	0	-122 325	0	0
Förvaltningsarvode drift	-41 608	0	0	0
	<b>-125 166</b>	<b>-354 286</b>	<b>-138 262</b>	<b>-32 171</b>

	GA:17	GA:18	GA:19	GA:20
<b>Not 2 Övriga externa kostnader</b>				
Förvaltningsarvode administration	-14 020	-14 020	-14 020	-4 674
Övriga förvaltningskostnader	-2 295	-2 295	-2 296	-765
Kreditupplysningar	-450	0	0	0
Representation	-967	-967	-967	-322
Medlems- och förseningsavgifter	-4 064	-4 064	-4 064	-1 355
Bankkostnader	-775	0	0	0
	<b>-22 571</b>	<b>-21 346</b>	<b>-21 346</b>	<b>-7 116</b>

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## 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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## 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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## 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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## 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**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

#### **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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

#### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

#### **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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

#### **Ställda säkerheter**

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

#### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

#### **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 eller andelstal 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.

#### **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 ett indexbundet takbelopp per

lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

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.

#### Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

#### Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# Fornby Samfällighetsförening

*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 både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

