

Gredelby Hagar Samfällighet
Org nr 717911-3175

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	4
Förändring i eget kapital	5
Resultatdisposition	5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	9
Upplysningar till resultaträkningen	9
Upplysningar till balansräkningen	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Gredelby Hagar Samfällighetsförening (717911-3175) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2018. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Annette Berger	ordförande	
Maria Bergenholm	ledamot	
Peter Håkansson	ledamot	i tur att avgå
Jenny Jans	ledamot	i tur att avgå
Anders Lööf	ledamot	
Jan Olofsson	ledamot	
Per Virving	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är Annette Berger, Peter Håkansson Anders Lööf två i förening. Styrelsen har sitt säte i Knivsta.

Revisorer har under året varit Elba Zurita Villarroel, vald av föreningen. Som suppleant valdes Natalie Bailey.

I valberedningen ingår Mette Kjöbek Petersen sammankallande och Pernilla Johansson.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

- Upplands Boservice har anlitats för administrativ och ekonomisk förvaltning.
- Svanängs Fastighetservice AB har anlitats för fastighetsskötsel, snöröjning, grovstädning av tvättstugor, underhåll av gatubelysning, gräsklippning av gemensamma grönytor etc.
- Ragn-Sells AB och efter leverantörsbyte Suez Recycling AB har anlitats för tömning av återvinningskärl (exkl. de för brännbara sopor och matavfall) samt containrar för städdagar och jul-/nyår.
- Knivsta kommun ansvarar för tömning av återvinningskärl för brännbara sopor samt matavfall.
- Q-park har anlitats för rondering/bevakning i området gällande parkeringar.
- Techem AB har anlitats för de individuella vatten- och värmeavläsningarna.
- Alektum Group AB har anlitats för hantering av skuldkrav (inkasso).
- Asike El har anlitats för genomgång och underhåll av motorvärmarruttagen.
- Ekstubbens gräv och schakt har anlitats för leverans, uppsättning och bortforsling av julgran.

Administration

Allmän administration har skötts av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 386 436 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 743 845 kr. Inget planerat underhåll av fastigheterna har genomförts under året.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 935 056 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 366 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har större underhåll/åtgärder utförts enligt nedan.

- Samtliga avbärrarräcken samt nummerskyltarna bytts ut och marklinjerha fyllts i vid parkeringarna.
- Funktionstest har gjorts och rätt tid ställts in i samtliga motorvärmastolpar.
- I anslutning till fastigheten Högåsvägen 123 har matningen separerats till den internetförstärkare som är placerad i marksåpet utanför fastigheten och en ny säkring, som inte blir spänningslös när fastighetens huvudbrytare manövreras, har installerats.
- Byte av nivårelä respektive kontakter till expansionskärlet i undercentralen har gjorts.
- Ombyggnation/renovering av tvättstugan på Högåsvägen 213, har beställts efter årsstämmobeslut 2018 om att slå ihop de två kvarvarande tvättstugorna till en. I samband med arbetet installeras ett nytt torkskåp. Arbetet beräknas vara klart i februari 2019.

Underhåll som kvarstår från 2018 och som ska göras under 2019:

- Byte av expansionskärl samt styr- och reglerenhet i undercentralen, görs under första kvartalet.
- Dränering av mark/gångväg ut mot hagen, mellan hus Högåsvägen 93 och 139, görs under första halvåret.
- Asfaltering utmed stora lekplatsen.
- Slamsugning av dagvattenbrunnar.

Kommande underhåll 2019:

- Byte av traditionella lås till kodlås gällande miljöstation, tvättstuga, förråd, underhållscentral och kontor.
- Byte av exteriörbelysning på vägg/tak.
- Byte av termostater på element.
- Byte av vattenutkastare.
- Upprustning/förnyelse av lekparken.

En höjning av samfällighetsavgiften görs utifrån Boservice rekommendationer, baserat på underhållsplanen. Beslut om upprustning/förnyelse av lekparkerna beräknas tas under 2019. En inrättad lekplatsgrupp kommer att lämna ett förslag. I anslutning till detta kan lån behöva tas för att finansiera detta. Vägledande för frågan om lån kommer att tas eller ej är dialogen med Boservice.

Medlemsinformation

Byggnadsår: 1988-1989

Ombyggnation/tillbyggnader:

2013 Ombyggnation av gemensamhetslokalen på Högåsvägen 171 har slutförts under året, från tvättstuga till föreningslokal med övernattningsrum.

2012 En ny miljöstation byggdes.

2012 Avyttring av gemensamhetslokal på Högåsvägen 141 för ombyggnad till bostad.

2008 Avyttring av gemensamhetslokal på Högåsvägen 123 för ombyggnad till bostad.

Samfällighetsförsäkring finns hos Länsförsäkringar i Uppsala.

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Likvida medel	1 900	1 378	1 307	1 307
Kassalikviditet i %	383,5	361,3	292,1	230,6
Soliditet i %	76,6	76,3	71,3	64,3
Nettoomsättning	2 654	2 351	2 316	2 095
Resultat efter finansiella poster	386	125	24	4
Årets resultat	386	125	24	4
Eget kapital	1 678	1 292	1 167	1 043
varav underhållsfond	935	628	628	528
Utfört underhåll	0	53	100	14

Definitioner nyckeltal

Likvida medel består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt fram till och med 2017 klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och *årets resultat* - se resultaträkningen.

Eget kapital och *underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Förändring i eget kapital

	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	627 909	539 552	125 004	1 292 465
Avsättning till fond för yttre underhåll	360 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll	-52 853			
Balanseras i ny räkning		-182 143	-125 004	
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat			386 436	386 436
Belopp vid årets utgång	935 056	357 409	386 436	1 678 901

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	357 409
Årets resultat	386 436
	<hr/>
Att disponera	743 845
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	366 000
Balanserat resultat	377 845
	<hr/>
Summa	743 845

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 653 638	2 350 558
Summa rörelseintäkter		<u>2 653 638</u>	<u>2 350 558</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-2 180 186	-2 137 369
Övriga externa kostnader	4	-977	-12 151
Personalkostnader och arvoden	5	-66 822	-57 036
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-20 395	-20 395
Summa rörelsekostnader		<u>-2 268 380</u>	<u>-2 226 951</u>
Rörelseresultat		385 258	123 607
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 935	1 945
Räntekostnader och liknande resultatposter		-757	-548
Summa finansiella poster		<u>1 178</u>	<u>1 397</u>
Resultat efter finansiella poster		386 436	125 004
Resultat före skatt		<u>386 436</u>	<u>125 004</u>
Årets resultat		386 436	125 004

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	224 346	244 741
Summa materiella anläggningstillgångar		224 346	244 741
Summa anläggningstillgångar		224 346	244 741
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		6 413	2 776
Övriga fordringar	8	1 899 573	1 378 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	68 725	67 959
Summa kortfristiga fordringar		1 974 711	1 448 959
Summa omsättningstillgångar		1 974 711	1 448 959
SUMMA TILLGÅNGAR		2 199 057	1 693 700

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		935 056	627 909
Summa bundet eget kapital		935 056	627 909
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		357 409	539 552
Årets resultat		386 436	125 004
Summa fritt eget kapital		743 845	664 556
Summa eget kapital		1 678 901	1 292 465
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		100 417	7 142
Övriga skulder	10	19 543	24 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	400 196	369 102
Summa kortfristiga skulder		520 156	401 235
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 199 057	1 693 700

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en linjär avskrivningsplan varav det återstår 11 år.

Upplysninger till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Hysesintäkter p-platser	79 500	81 300
Övriga intäkter	2 574 138	2 269 258
Summa nettoomsättning	2 653 638	2 350 558

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	82 060	82 060
Serviceavtal	483	463
Förbrukningsmaterial	6 931	3 125
Reparationer	16 093	17 518
Elavgifter	73 682	66 658
Uppvärmning	1 078 999	1 014 913
Vatten och avlopp	381 776	356 681
Sophämtning	210 246	199 059
Fastighetsförsäkringar	11 004	10 464
Kabel-TV, bredband m.m	235 529	231 579
Administrativ förvaltning enligt avtal	46 200	46 200
Övriga externa tjänster, drift	37 183	55 796
Summa driftkostnader	2 180 186	2 084 516
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll mark	0	37 935
Planerat underhåll el-installationer	0	14 918
Summa underhållskostnader	0	52 853
Summa fastighets- och driftkostnader	2 180 186	2 137 369

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	5 469
Konsultarvoden	947	6 682
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	30	0
Summa övriga externa kostnader	977	12 151

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Styrelsearvoden	46 400	38 500
Arvoden föreningsrevisor	2 000	2 000
Arvode valberedning	1 800	1 800
Övriga arvoden	1 100	1 100
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	15 522	13 636
Summa personalkostnader och arvoden	<u>66 822</u>	<u>57 036</u>

Föreningen har ingen anställd.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 935	1 945
Räntekostnader	-757	-548
Summa finansiella poster	1 178	1 397

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	407 901	407 901
Ingående avskrivning på byggnader	-163 160	-142 765
Årets avskrivningar, byggnader	-20 395	-20 395
Bokförda värden byggnader	<u>224 346</u>	<u>244 741</u>
Utgående redovisat värde byggnader och mark	<u>224 346</u>	<u>244 741</u>

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	0	417 105
I avräkning med HSB Uppsala	1 899 576	961 120
Skattekonto	-3	-1
Summa övriga fordringar	<u>1 899 573</u>	<u>1 378 224</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Försäkringspremier	9 626	9 078
Kabel-TV avgifter m.m.	59 099	58 881
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	<u>68 725</u>	<u>67 959</u>

Not 10 Övriga skulder

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	9 840	14 434
Avräkning sociala avgifter	9 703	10 557
Summa övriga skulder	<u>19 543</u>	<u>24 991</u>

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Löner och arvoden	3 800	0
Arbetsgivaravgifter	1 200	0
Elavgifter	19 203	13 696
Uppvärmningskostnader	145 484	138 806
Sophämningskostnader	6 851	0
Förutbetalda hyror och avgifter	208 658	201 600
Övrigt upplupet och förutbetalt	15 000	15 000
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	<u>400 196</u>	<u>369 102</u>

Uppsala 2019- 04-09


Annette Berger


Maria Bergenholm


Peter Håkansson


Jenny Jans


Anders Lööf


Jan Olofsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019- 04-09 .


Elba Zurita Villarroel
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse – Gredelby Hagar samfällighetsförening, organisationsnummer 717911-3175

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Gredelby Hagar samfällighetsförening för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt för att årsredovisningen ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen har även ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, förvaltningen samt förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust på grundval av min revision samt att utföra denna enligt god revisionssed i Sverige.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig gentemot föreningen.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en, i alla väsentliga avseenden, rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Knivsta den 9 april 2019



Elba Zurita Villarroel

Av föreningen utsedd revisor

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången. I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust. För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet. Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

Upplands Boservice AB

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 74 02

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83 00

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se