

Årsredovisning

Solberga Gård SFF

717912-1871

Styrelsen för Solberga Gård SFF får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6
- Tilläggsupplysningar	7 - 10
- Underskrifter	10



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Solberga Gård SFF får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Information om verksamheten

Ändamålet med samfälligheten är att förvalta anläggningar som är belägna i fastigheterna Sjöstöveln 2, 4 och 5 i Stockholms kommun.

I anläggningarna deltagande fastigheter skall vara Sjöstöveln 2 (Brf Tulpanträdet), Sjöstöveln 4 (Brf Korstöret) och Sjöstöveln 5 (Brf Avenboken 1).

Gemensamhetsanläggningar

De anläggningar som förvaltas av Solberga Gård Samfällighetsförening är:

Gården

Denna omfattar grönytor, såsom gräsytor och planteringar, gång-, cykel- och körytor, ytor för handikapparkeringsplatser, beläggningar, såsom med asfalt och plattor, lek- och övrig gårdsutrustning samt anordningar för belysning, avvattnings-, bevattning och brandposter.

Garaget

Detta omfattar byggnadskonstruktioner, in- och utfartsramp, garageport, garagegrind, parkeringsplatser och körytor, trapphus med trappa och hiss, anordningar för brandgasventilation samt installationer för avlopp, värme, ventilation och el för kraft och belysning. Till garageanläggningen räknas även markparkeringsplatser avsedda för gästparkering.

Gemensamhetslokaler

Dessa omfattar byggnad med utrymmen för entré, gemensamhetslokal, pool, omklädningsrum, bastu, WC, styrelserum, tvättstugor och teknik med tillhörande inredning, utrustning och tekniska installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation, el, telefoni och kommunikation.

Gästlägenheter

Dessa omfattar två skilda enheter med vardera gästrum, pentry, kök, WC och dusch med tillhörande inredning, utrustning och tekniska installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation, telefoni och kommunikation.

Avfallshantering

Detta omfattar dels sopsuganläggning, dels utrymmen för grovsopor och källsortering. Sopsuganläggningen omfattar inkastanordningar, sopventilrum, sopsugrör, dockningsanordning för sopsugbil samt erforderliga sopsugventiler och styrsystem. Utrymmen för grovsopor omfattar grovsoprum med tillhörande installationer för teknisk försörjning. Utrymmen för källsortering omfattar sorteringsrum med tillhörande inredning och utrustning för källsortering samt erforderliga installationer för utrymmenas tekniska försörjning.

Vattenservis

Detta omfattar gemensam vattenservisledning för deltagande fastigheter från förbindelsepunkt med allmän vattenledning vid Folkparksvägen till avgreningar för respektive fastigheter samt anordningar och utrymme för gemensam vattenmätare, anordningar för infästning och upphängning av ledning, rörisolering, isoleringsbeklädnad och ledningsmärkning.

Telerum

Detta omfattar gemensamt utrymme för gemensam eller enskild teleutrustning eller teleutrustning tillhörig operatör. I anläggningen ingår utrymmets tekniska försörjning, t.ex. belysning. I utrymmet förlagd gemensam centralutrustning för passerkontroll ingår i anläggningen.

Andelstal och kostnadsfördelning

Kostnaderna för anläggningarnas utförande och drift ska fördelas mellan deltagande fastigheter enligt vid anläggningsföreningens fastställda andelstal:

- Sjöstöveln 2 (Brf Tulpanträdet) 63 %
- Sjöstöveln 4 (Brf Korstörnet) 14 %
- Sjöstöveln 5 (Brf Avenboken 1) 23 %

Föreningens stadgar och registreringsbevis är registrerade hos Lantmäterimyndigheten den 14 juli 2010.

Styrelse och anställd personal

Styrelsen består av representanter för de i samfälligheten ingående bostadsrättsföreningarna. Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2014-06-02 och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Stig Hagberg	Ledamot, ordförande	Representant för Brf Tulpanträdet
Eva Bergstrand	Ledamot	Representant för Brf Avenboken 1
Marianne Hammarlind	Ledamot	Representant för Brf Korstörnet
Helene Nilsson	Suppleant	Representant för Brf Tulpanträdet
Robert Schirman	Suppleant	Representant för Brf Avenboken 1
Fredrik Sundén	Suppleant	Representant för Brf Korstörnet

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 11 (f.g. år 12) protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Stockholm.

Arvode har under året utgått till till styrelsen med 22.200 kr exklusive social avgifter i enlighet med stämmobeslut.

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.

Revisorer

Tomas Jonasson Borev revisionsbyrå AB	Ordinarie
Lars Jonasson Borev revisionsbyrå AB	Suppleant

Verksamheten under räkenskapsåret

- Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 juni 2014. Vid stämman togs ett första beslut angående förtydligande av § 5 i föreningens stadgar. Förslag till ett andra beslut angående ändringen kommer att tas upp på ordinarie föreningsstämma 2015.

T.o.m. 2013 utdebiterades samfällighetsavgiften tertialvis. Vattenkostnaden för ett helår debiterades ut i slutet av året efter avläsning. Vid samma tidpunkt fick deltagande fastigheter betalt för de överenskomna drift- och underhållskostnaderna enligt tecknade avtal. Solberga Gård samfällighetsförening har även sedan tidigare ett avtal tecknat med bredbandsleverantören Ownit. Detta gjordes för att minimera kostnaderna för respektive anslutning bland boende. Dock ingår inte detta i samfällighetens uppdrag, varför bredbandskostnaden har vidarefakturerats respektive deltagande fastighet i anslutning till att fakturan inkommit till samfällighetsföreningen.

Fr.o.m. 2014 har principen för utdebitering av samfällighetsföreningens kostnader till deltagande fastigheter förändrats. Debitering görs av samfällighetsavgiften med 1/12-del per månad. Därtill görs en preliminärdebitering med 1/12-del per månad avseende vattenkostnad och bredband samtidigt som avdrag görs för ersättning i enlighet med drift- och

underhållsavtalen. Vid årets slut och avläsning av dessa poster kommer en slutlig debitering eller återbetalning att ske. Syftet med den nya principen för utdebitering är att de deltagande föreningarna ska få ett jämnare och mer överskådligt likviditetsflöde samtidigt som att inte överlikviditet uppstår i samfällighetsföreningen.

Under 2014 har följande underhållsarbeten utförts:

- Upprustning av gästlägenheter
- Installation av värmekabel i mark vid garageinfarten
- Byte av armaturer och eldragningar i soprum
- Renovering av bord och bänkar utomhus
- Byte av sandlådesand

Utöver dessa underhållsåtgärder har reparationskostnaderna under 2014 varit betydligt högre än föregående år. Problemområden har varit passage-/låssystem och dörrar, ventilation i garage och tvättstuga, elledningar och elinstallationer. Bl.a. har elkablar på gården åtgärdats då jordfelsbrytare slagit till vid regn. Därtill har stopp i sopsugsanläggningen varit frekvent återkommande, vilket har inneburit höga kostnader för rensning och kontroller.

Garaget har storstädats och rengöring av oljeavskiljare har utförts.

Föreningen avslutade 2013 samarbetet med JM AB avseende teknisk förvaltning. Ny entreprenör från 2014 har varit Åkerlunds Fastighetsservice AB. Nytt avtal har även tecknats med Schneider Electric avseende hosting av server för bokningssystemet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har för avsikt att upprätta en långsiktig underhållsplan. Under slutet av 2014 har besiktning skett av föreningens anläggningar. Underhållsplanen kommer att slutbearbetas under 2015. Den nya underhållsplanens rekommendation till avsättning till underhålls- och förnyelsefonden kommer med all sannolikhet att vara betydligt högre än den avsättning som krävs enligt föreningens stadgar.

För 2015 planeras fortsatt byte av el och armaturer i kvarvarande soprum samt byte av ca 1/3-del av belysningen i garaget. Kostnaden för dessa arbeten uppskattas till ca 190 tkr.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Föreningens intäkter, tkr	2.053	2.102	2.284	1.893
Resultat efter finansiella poster, tkr	-257	101	262	-25
Soliditet, %	neg	26,58	11,86	neg

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	112 053
Årets resultat	-257 315
Summa	-145 262

Förslag till disposition:

Avsättning till underhålls- och förnyelsefond i enlighet med stadgarna	20 000
Ianspråktagande av underhålls- och Förnyelsefond	-70 000
Balanseras i ny räkning	-95 262
Summa	-145 262

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
FÖRENINGENS INTÄKTER			
Samfällighetsavgifter		1 920 000	1 920 000
Hysesintäkter	1	133 000	181 940
Övriga intäkter		3	3
SUMMA FÖRENINGENS INTÄKTER		2 053 003	2 101 943
FÖRENINGENS KOSTNADER			
Löpande reparationer och underhåll	2	-324 682	-254 893
Planerat periodiskt underhåll	3	-227 582	-11 741
Driftkostnader	4	-1 631 372	-1 630 661
Övriga rörelsekostnader	5	-99 289	-74 923
Styrelsearvoden och personalkostnader	6	-27 392	-28 667
SUMMA FÖRENINGENS KOSTNADER		-2 310 317	-2 000 885
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		-257 314	101 058
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Räntekostnader och liknande kostnader		-1	-285
SUMMA FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER		-1	-285
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-257 315	100 773
RESULTAT FÖRE SKATT		-257 315	100 773
ÅRETS RESULTAT		-257 315	100 773

BALANSRÄKNING

	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgiftsfordringar	16 872	–
Övriga fordringar	–	82 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	139 305	59 129
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>156 177</i>	<i>141 185</i>
 <i>Kassa och bank</i>	 <i>202 905</i>	 <i>543 809</i>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	359 082	684 994
SUMMA TILLGÅNGAR	359 082	684 994
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
EGET KAPITAL	8	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Underhålls- och förnyelsefond	70 000	50 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>69 999</i>	<i>50 000</i>
 <i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst eller förlust	112 053	31 279
Årets resultat	-257 315	100 773
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-145 262</i>	<i>132 052</i>
SUMMA EGET KAPITAL	-75 263	182 052
SKULDER		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	232 472	217 305
Övriga skulder	41 423	13 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	160 450	272 259
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>434 345</i>	<i>502 942</i>
SUMMA SKULDER	434 345	502 942
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	359 082	684 994
 STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER		
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen.

Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fond för underhålls- och förnyelsefond är redovisad som bundet eget kapital i enlighet med BFNAR 2003:4.

Redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade i jämförelse mot föregående år.

Värderingsprinciper

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

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

Not 1	Hyresintäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Intäkter för bastu och pool	22 100	25 040
	Intäkter för gemensamhetslokal	20 000	29 100
	Intäkter för gästlägenheter	90 900	127 800
		133 000	181 940
Not 2	Löpande reparationer och underhåll	2014-12-31	2013-12-31
	Tvättstugor	-23 923	-7 260
	Dörrar och lås invändigt	-45 725	-11 146
	Gästlägenheter	-	-2 875
	Bastu	-63	-43 181
	VA	-	-1 820
	Ventilation	-33 515	-2 719
	Elinstallationer	-70 486	-44 440
	Porttelefoner	-3 852	-6 472
	Portar	-16 644	-26 678
	Övriga installationer (sopnedkast och lysrör/lampor)	-47 286	-10 915
	Tak	-	-4 125
	Fönster	-1 901	-
	Övrigt huskropp utvändigt	-5 400	-
	Gräsytor	-	-13 675
	Planteringar, träd och buskar	-70 170	-75 768
	Markinventarier	-	-9 192
	Garageyta	-5 717	5 373
		-324 682	-254 893

Not 3	Planerat periodiskt underhåll	2014-12-31	2013-12-31
	Gästlägenheter	-78 370	-
	Lokaler för eget bruk	-	-11 741
	Elinstallationer	-37 655	-
	Hårdgjorda markytor	-95 588	-
	Markinventarier	-9 875	-
	Lekytor	-6 094	-
		-227 582	-11 741

Not 4	Driftkostnader	2014-12-31	2013-12-31
	Fastighetsskötsel	-193 500	-198 412
	Trädgårdsskötsel	-240 807	-240 807
	Snöröjning och sandning	-126 317	-104 150
	Städning, grundavtal	-241 380	-236 640
	Städning, extradebiteringar	-17 106	-7 442
	Hissar	-6 384	-5 999
	Portar	-6 824	-5 628
	Övriga serviceavtal	-43 202	-42 613
	Jour-/uttryckningsavtal	-11 680	-3 768
	Drift- och underhållsavtal Brf Tulpanträdet	-277 620	-278 875
	Drift- och underhållsavtal Brf Avenboken 1	-3 624	-3 750
	Drift- och underhållsavtal Brf Korstörnet	-876	-875
	El	-226 551	-267 211
	Uppvärmning	-76 945	-82 020
	Vatten	-10 063	-29 784
	Avfallshantering	-118 138	-102 068
	Fastighetsförsäkring inkl. styrelseansvar	-3 432	-3 286
	TV- och radiolicens	-2 249	-1 038
	Poolkostnader, klor och gasflaskor	-24 674	-16 295
		-1 631 372	-1 630 661

Övriga serviceavtal avser service av passage- och bokningssystem, sopsugsanläggning, brandpostanläggningar samt brandjalusi i garage.

Not 5	Övriga rörelsekostnader	2014-12-31	2013-12-31
	Förbrukningsinventarier	-8 382	-19 555
	Förbrukningsmaterial	-	-658
	Hisstelefon	-2 080	-2 017
	Postbefordran	-1 124	-1 124
	Revisionsarvode	-15 625	-23 125
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	-27 752	-27 500
	Datakommunikation	-28 640	-158
	Kontorsmaterial	-3 305	-
	Bankkostnader	-426	-419
	Övriga externa tjänster	-7 108	-
	Gåvor	-	-367
	Styrelsemöten	-3 525	-
	Föreningsgemensamma aktiviteter	-1 322	-
		-99 289	-74 923

Handwritten signature and initials in blue ink, possibly reading 'EBB' and 'SR'.

Not 6	Styrelsearvoden och personalkostnader	2014-12-31	2013-12-31
	Styrelsearvoden	-22 200	-22 250
	Sociala avgifter på styrelsearvoden	-5 192	-6 417
		-27 392	-28 667

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Förutbetald ekonomisk förvaltning	7 375	7 219
	Förutbetald försäkring	1 148	1 136
	Förutbetald snöröjning och sandning	5 000	5 000
	Förutbetalda jour-/utryckningskostnader	1 376	1 256
	Förutbetald VA	6 175	1 764
	Förutbetalda serviceavtal	12 915	8 061
	Övriga förutbetalda kostnader	83 416	6 533
	Upplupna intäkter pool och bastu	4 500	4 660
	Upplupna intäkter gemensamhetslokal	3 000	5 800
	Upplupna intäkter gästlägenheter	14 400	17 700
		139 305	59 129

Not 8	Eget kapital		
		Underhållsfond	Balanserat resultat
			Årets resultat
	Ingående värde	50 000	31 279
	<i>Disposition enligt årsstämmobeslut</i>		
	Förändring av underhålls- och förnyelsefond	20 000	-20 000
	Omföring av föregående års resultat		100 773
	Årets resultat		-100 773
	Utgående värde	70 000	112 052
			-257 315

Avsättning till underhålls- och förnyelsefond ska enligt föreningens stadgar årligen göras med minst 20.000 kr.

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Upplupen snöröjningskostnad	0	2 063
	Upplupen elkostnad	0	23 745
	Upplupen kostnad för avfallshantering	0	30 567
	Upplupen kostnad för uppsättning av julgranar	0	7 875
	Upplupen kostnad för portservice	1 938	0
	Upplupet beräknat revisionsarvode	10 625	20 000
	Förutbetalda avgifter avseende januari 2015	147 887	188 009
		160 450	272 259

UNDERSKRIFTER

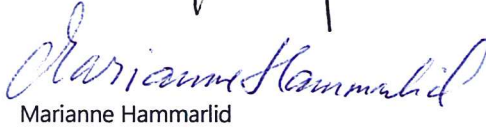
Hägersten den 18/2 - 2015



Stig Hagberg



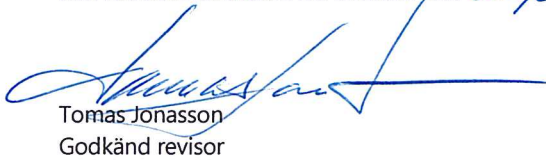
Eva Bergstrand



Marianne Hammarlid

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/2-2015



Tomas Jonasson
Godkänd revisör

Borev revisionsbyrå AB

Registrerat revisionsbolag

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman Solberga Gård SFF, org.nr. 717912-1871

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Solberga Gård SFF, för år 2014

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta ett årsbokslut som ger en rättvisande bild och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta ett årsbokslut som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsbokslutet inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsbokslutet. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsbokslutet, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur samfällighetsföreningen upprättar årsbokslutet för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i samfällighetsföreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsbokslutet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning ger årsbokslutet en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av samfällighetsföreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsbokslutets övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsbokslutet har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande samfällighetsföreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande samfällighetsföreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lag om samfälligheter.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande samfällighetsföreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande samfällighetsföreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lag om samfälligheter

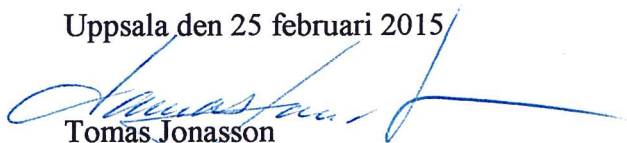
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsbokslutet granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i samfällighetsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot samfällighetsföreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lag om samfälligheter eller samfällighetsföreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 25 februari 2015



Tomas Jonasson

Godkänd revisor