

Skintebo Samfällighetsförening
Org nr 716408-9703

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Styrelsen ska:

Förvalta samfällighetens och föreningens tillgångar, föra redovisning över föreningens räkenskaper samt föra förteckning över deläggande fastigheter, dessas andelstal och ägare.

Gemensamhetsanläggning:

Föreningen förvaltar Skintebosamfällighet, Göteborgs kommun, Västra Götalands län, med gatuadresser Sösbacken, Klyfteråsen, Furuslätten, Kvarnlyckan, Humlekärret, Nyhagen, Holmbacken, Backängen Bredängen, Ängslyckan och Åsbacken. Området färdigställdes under 1975, och omfattar åtta parkeringshus, lekplatser, 479 radhus, gång och cykelvägar mm

Medlemmar:

481 medlemmar, 479 från radhusen och 1 medlem som är BRF Skintebodalen. Dessutom är Göteborgs Kommun 1 medlem. (Endast tjänande)

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls på våren den 3 maj 2018 med efterföljande höststämma 29 november 2018. Extra föreningsstämma hölls 16 juli 2018 med beslut om att bevilja styrelsen att låna pengar för renovering av två garagetak P1 & P2, för max två miljoner per garagetak. Totalt beviljades styrelsen låna fyra miljoner för renovering av de båda taken.

Efter årsstämman har styrelsen haft nedan sammansättning.

Styrelsen	Roll
Tomas Olsson	Ordförande
Sara Bågvik	Ordinarie ledamot / Sekreterare
Mikael Barman	Ordinarie ledamot
Jacob Ohlander	Ordinarie ledamot
Emelie Åström	Ordinarie ledamot
Daniel Lordemyr	Ordinarie ledamot
Knut Fredriksson	Ordinarie ledamot
Sara Olofsson	Ordinarie ledamot
Bengt Lindahl	Ordinarie ledamot
Catharina Wallgren	Suppleant / Kassör
Elin Eriksson	Suppleant
Anna-Carin Larsson	Suppleant
Samantha Carlqvist	Suppleant
Magnus Ericsson	Suppleant
Mattias Fabricius	Suppleant
Tomas Ahlin	Suppleant
Jenny Johansson	Suppleant

Under året har styrelsen hållit 10 st protokollförda ordinarie styrelsemöten.

Valberedning

Val saknas vid årsstämma

Revisor

Thomas Duvhammar
Magnus Olbin

Ordinarie extern revisor
Suppleant extern

Duvhammars revisionsbyrå

Teknisk status

Föreningen har underhållsplan för fastigheten avseende perioden 2017 - 2041.

Utfört större underhåll under året:

2018	Renovering garagetak P1 & P2	3 200 000 tkr
------	------------------------------	---------------

Kommande större underhåll enligt plan:

2019	Renovering garagetak P3 & P4	3- 4 000 000 kr	
2019	Byte armaturer samtliga garagetak	300 000 kr	
2019	Framtagande antikvarisk undersökning	150- 200 000 kr	stämmbeslut
2019	Framtagande dokumentation gällande grunder radhus	40 000 kr	
2019	Lagning av garagetak löpande	20-30 000 kr	
2019	Byte av fasad på p-hus löpande		

Under de kommande åren finns behov av att åtgärda återstående garagetak, byte av fasader. Nästa stora åtgärd som kommer behöva utredas är att hindra genomrinning från p-hus tak. Ett antal dräneringsarbeten kommer behöva genomföras samt ett löpande utbyte av både vitala avstäningsventiler i området samt vattenmätare i området.

Försäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad via Protector Försäkring Sverige AB. Försäkringen regleras med index och omfattar bland annat samtliga av samfällighetens byggnader och maskiner.

Förvaltning

PRIMÄR Fastighetsförvaltning AB har biträtt styrelsen med ekonomisk och teknisk förvaltning enligt avtal.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Tre stämmor genomfördes varav en extra stämma som tillkom på grund av behov av ändring av formalia.

Florence avtackades som kassör och ny Catharina har introducerats våren 2019. PRIMÄRS (ekonomiska förvaltning) har haft personalförändringar. Då vår kontakt sedan ca 10 år tillbaka slutade och ny tillsattes har enorm energi fått läggas för att få ordning på den dagliga driften. Tyvärr slutade även denna personen och ersattes lyckligtvis med en person som haft insikt i vår drift sedan tidigare.

Vid årsskiftet fasades Christer, vår tekniska förvaltare ut och Robin som tidigare jobbat bakom Christer tar över huvudansvaret. Christer jobbar fortfarande timmar och hjälper till med vissa specifika frågor.

Stort arbete lades ner för att fullfölja beslut samt genomförandet av renovering av stämman beslutade garagetak. Projektet är slutbetalt och avslutad sånär som lite återställning av gräsmatta.

Utredning av laddning av elbilar har genomförts. Det lades ner en hel del utredningstid vilket ledde till att ett väl grundat beslut kunde tas av stämman.

Planering och genomförande av vinterväghållning samt flisupptag har genomförts.

Försäkringsärenden har hanterats (brand och skadegörelse) och polisanmälningar har gjorts.

Under året har nedan löpande reparationer/underhåll skett:

- Avhjälpande av läckor brandpost och byte av vattenmätare
- Slutbesiktning och avslutande av belysning P-hus
- Klottersanering
- Röjningsarbete vid skogslekplatsen
- Startat framtagande av grunddokument
- Skogslekplatsen har rättats till
- Nya anslagstavlor har satts upp
- Beslut angående nya väggarmaturer (Lund 290 svart) har bytts ut löpande
- Gatuventiler har bytts

Ekonomi

Nytt lån har tagits under året för att finansiera renovering av garagetak. Detta lån beviljades formellt på extrastämman. Större utgifter har varit lagning av vattenrör och brandposter.

Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	tkr	6 224	6 216
Resultat efter finansiella poster	tkr	-259	-287
Balansomslutning	tkr	25 806	23 621
Soliditet	%	16,6	19,7

Förändringar i eget kapital

	Reparations <u>fond</u>	Fond GA2:54 <u>bank</u>	Förnyelse <u>fond</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Vid årets början	1 781 140	570 056	1 350 000	1 246 433	-287 173	4 660 456
Avsättning fond enl stadgar	400 000	-	-	-	-	400 000
Ianspråktagande av fond	-521 885	-	-	-	-	-521 885
Balanseras i ny räkning	-	-101 920	-	-185 253	287 173	-
Årets resultat	-	-	-	-	-259 604	-259 604
Vid årets slut	1 659 255	468 136	1 350 000	1 061 180	-259 604	4 278 967

Förslag till behandling av resultat

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinst:

Årets resultat	-259 604
Balanserade vinst	1 061 180
Summa	801 576

Behandlas så att:

Balanseras i ny räkning	801 576
	<u>801 576</u>

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Föreningens intäkter			
Samfällighetsavgifter	2	6 224 315	6 215 843
Övriga föreningsintäkter		480 309	60 551
Summa föreningens intäkter		<u>6 704 624</u>	<u>6 276 394</u>
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 684 407	-2 520 887
Lönekostnader	4	-1 001 178	-923 180
Övriga föreningskostnader	5	-1 168 092	-975 286
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 739 729	-1 207 065
Summa rörelsekostnader		<u>-6 593 406</u>	<u>-5 626 418</u>
Rörelseresultat		111 218	649 976
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 727	3 800
Räntekostnader och liknande resultatposter		-496 434	-540 949
Summa finansiella poster		<u>-492 707</u>	<u>-537 149</u>
Resultat efter finansiella poster		-381 489	112 827
Bokslutsdispositioner			
Avsättning fond		-400 000	-400 000
Ianspråktagande fond		521 885	-
Summa bokslutsdispositioner		<u>121 885</u>	<u>-400 000</u>
Resultat före skatt		-259 604	-287 173
Årets resultat		-259 604	-287 173

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Anläggningar i byggnader och område	6	20 757 332	18 181 026
Maskiner och inventarier	7	566 022	682 200
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		21 323 354	18 863 226
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		21 323 354	18 863 226
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 305 258	1 251 643
Övriga fordringar		35 382	3 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		100 010	85 175
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 440 650	1 340 318
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		3 041 826	3 417 429
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa kassa och bank</i>		3 041 826	3 417 429
Summa omsättningstillgångar		4 482 476	4 757 747
Summa tillgångar		25 805 830	23 620 973

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för underhåll		3 477 391	3 701 196
<i>Summa bundet eget kapital</i>		3 477 391	3 701 196
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 061 180	1 246 433
Årets resultat		-259 604	-287 173
<i>Summa fritt eget kapital</i>		801 576	959 260
Summa eget kapital		4 278 967	4 660 456
		–	–
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not	18 122 000	15 001 500
Summa långfristiga skulder		18 122 000	15 001 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not	8	847 000
Leverantörsskulder		621 676	699 468
Övriga skulder		234 769	70 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 701 418	2 472 064
Summa kortfristiga skulder		3 404 863	3 959 017
Summa eget kapital och skulder		25 805 830	23 620 973

Kassaflödesanalys

2018-01-01
-2018-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	111 218
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	969 729
Utrangering materiella anläggningstillgångar	770 000
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	-11 705

Erhållen ränta	3 727
Erlagd ränta	-484 729

1 358 240

Ökning/minskning kundfordringar	-853 549
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-46 717
Ökning/minskning leverantörsskulder	-77 792
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	193 573

Kassaflöde från den löpande verksamheten 573 755

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-4 199 857
--	------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten -4 199 857

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	4 000 000
Amortering av skuld	-749 500

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 3 250 500

Årets kassaflöde -375 602

Likvida medel vid årets början 3 417 429

Likvida medel vid årets slut 3 041 827

Noter

Not 1

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Bokföringslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsbokslut.

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 om årsbokslut (K3). Ändring av regelverk kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och närmast föregående räkenskapsår. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Upplysningar om samfällighetsföreningens anläggningstillgångarna

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Livslängd</u>	<u>Slutavskrivet</u>
Parkeringsdäck	1998-2009	5-10 år	2008-2014
Tak parkeringsdäck	2018	33 år	2058
Belysningsanläggning	2018	25 år	2043
Portar parkeringsdäck	2016	10 år	2026
Asfaltering i området	2011-2015	33 år	2045
Lekplats	2004	10 år	2014
Gymlokal	2016	10 år	2026

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Samfällighetsavgifter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Samfällighetsavgifter småhus & BRF	5 986 015	5 977 543
Samfällighetsavgift kommunen	238 300	238 300
Summa	6 224 315	6 215 843

Not 3 Driftskostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Reparationer & underhåll	1 276 936	556 577
Skötsel & inhyrd personal	641 761	1 110 486
Taxebundna kostnader - el, vatten, sophämtning	626 374	691 787
Försäkring	93 738	107 056
Skadedjursavtal	45 599	54 981
Summa	2 684 408	2 520 887

Not 4 Lönekostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Löner fastighetsskötare	374 140	284 676
Arvoden styrelsen	301 407	268 313
Sociala avgifter	267 511	274 671
Bilersättning	7 542	2 452
Övrigt	50 579	93 068
Summa	1 001 179	923 180

Antal anställda har under 2018 varit 2 män och för 2017 1 man.

Not 5 Övriga föreningskostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	16 054	-
Kvarterslokal material och underhåll	60 369	22 278
Kostnader fordon	47 190	8 589
Porto, hemsida & övriga medlemskostnader	55 815	34 498
Förvaltning ekonomisk och teknisk & revision	932 875	820 731
Övriga förvaltningskostnader	55 789	89 191
Summa	1 168 092	975 287

Upplysningar till balansräkningen

Not 6 Anläggningar i byggnader och område

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	37 301 812	37 301 812
Utrangeringar under året	-962 500	-
Nyanskaffningar	4 199 857	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 539 169	37 301 812
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 120 786	-18 029 899
Utrangeringar under året	192 500	-
Årets avskrivningar	-853 551	-1 090 887
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 781 837	-19 120 786
Utgående restvärde enligt plan	20 757 332	18 181 026

Not 7 Inventarier

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 214 118	1 176 988
Inköp	-	37 130
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 214 118	1 214 118
Ingående ackumulerade avskrivningar	-531 918	-415 740
Avskrivningar	-116 178	-116 178
Utgående ackumulerade avskrivningar	-648 096	-531 918
Utgående restvärde enligt plan	566 022	682 200

Not 8 Skulder till kreditinstitut


<u>Låneinstitut</u>	<u>Ränta</u>	<u>Bundet till</u>	<u>Ingående skuld</u>	<u>Årets amortering</u>	<u>Utgående skuld</u>
Stadshypotek	1,35%	2019-03-04	762 500	-50 000	712 500
Stadshypotek - nytt lån 2018	1,35%	2019-01-23		-32 500	2 567 500
Stadshypotek	1,98%	2023-10-30	4 728 000	-206 000	4 522 000
Stadshypotek	0,98%	2019-10-31	775 000	-50 000	725 000
Stadshypotek	1,52%	2021-10-30	4 728 000	-206 000	4 522 000
Stadshypotek - nytt lån 2018	1,39%	2019-02-01			1 400 000
Stadshypotek	4,40%	2020-10-30	4 725 000	-205 000	4 520 000
Avgår nästa års amortering					-847 000
			15 718 500	-749 500	18 122 000

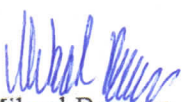
Planenlig amortering 2-5 år ca

3 388 000 kr


Göteborg 2019-06-03

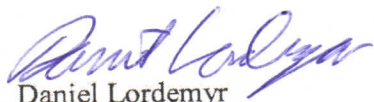

Tomas Olsson
Ordförande



Sara Bågvik
Ledamot

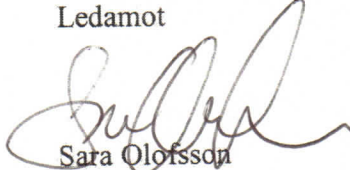

Mikael Barman
Ledamot

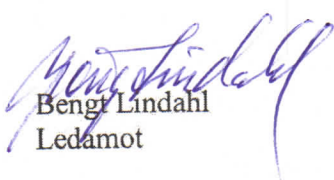
Jacob Ohlander
Ledamot

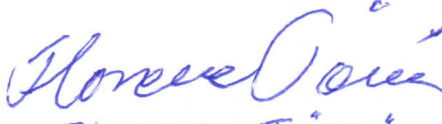

Emelie Åström
Ledamot


Daniel Lordemyr
Ledamot

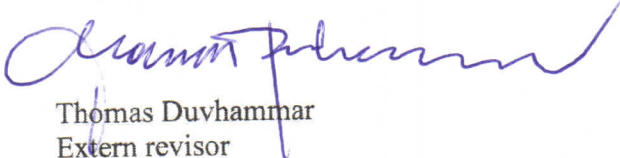

Knut Fredriksson
Ledamot


Sara Olofsson
Ledamot


Bengt Lindahl
Ledamot


Florence Ténning
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-06-03.


Thomas Duvhammar
Extern revisor