

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

Samfälligh.fören.värmen
Org nr: 716415-0125



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	4
Balansräkning.....	5
Noter.....	7



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Samfälligh.fören.värmen
för härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 2018-01-01 till 2018-
12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Samfälligheten ansvarar för underhåll och drift av gemensamhetsanläggning inrättad och belägen i fastigheten Orkestern GA:1. Medlemmar i samfälligheten är Brf Fagotten, Brf Orkestern och Riksbyggens hyresfastigheter Orkestern AB. Kommunen äger all mark utanför huskropparna.

Ingår i gemensamhetsanläggningen:

Panncentral, Orkestern 3, inrymmer skötselokal (fr våren 2016 flyttar Skellefteå Kraft ur lokalen)

Carportbyggnader

Förrådsbyggnader för fastigheten samt mc-garage

Samtliga vägar, lekplatser, gräsytor och parkeringsplatser/husvagnsplatser

Kulvert för kall- och varmvattenledningar

Yttre rörnät

Park- och gatubelysning

Miljöstugor och sophämningskostnader.(fr våren 1999)

Yttre skötseln av den gemensamma marken, carportar samt snöröjning och sandning av hela området.(fr 1985)

Samfälligheten har fastighetsförsäkring för miljöstugor, panncentral och carportslängor.

Lokaler/innergårdar

Kvartersgård på Dirigentvägen 6 A ägs av Riksbyggen hyresfastigheter Orkestern AB.

Repr från alla delägare finns i boråd som ansvarar för verksamheten i kvartersgården.

Källarlokal, sammanträdesrum, hobbylokaler ägs av var och en delägare.

Tvättstugor ägs av var och en delägare.

Inneryrdarna är utformade av resp. delägare. Grundskötsel ingår.

Trafikövervakningen inom Samfälligheten sköts av Q-park.

Riksbyggen har fr o m 2016-06-01 biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat förvaltningsavtal.
Från 2004-04-15 köps den gemensamma yttre skötseln av Riksbyggen i Skellefteå.

Deltagande föreningar har utsett nedanstående representater vid föreningsstämma 2018-05-14.

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Östlund	Ordförande	2019
Alexandra Lundman	Ledamot	2019
Anna Porseby	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kjell Eriksson	Suppleant	2019
Stefan Olofsson	Suppleant	2019
Kenneth Lindberg	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB Skellefteå	Auktoriserad revisor 2019

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Anders Östlund.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen påbörjade 2016 en renovering av panncentralen som fortlöpt under 2017 och skall avslutas våren 2018. Föreningen antog nya stadgar 2018-05-14. Föreningen har fått bidrag till ny lekpark. Panncentralen momsregistrerades 2018-04-01. Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	4229	3813	4420	3327	3069
Årets resultat	-95	-13	-74	-123	-123
Balansomslutning	6878	4906	3122	100	402
Driftkostnader kr/kvm(38964)	103	98	113	85	79

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Medlemsinsatser	Avskrivningar
Belopp vid årets början	2 695 476	-13 105
Disposition enl årsstämmobeslut	-13 105	13 105
Nya insatser	1 962 354	
Årets resultat		-95 025
Vid årets slut	4 644 725	-95 025

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman: avskrivning av medlemsinsatser med samma belopp som avskrivning på anläggningstillgångarna.

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	Not 2	178 783	26 360
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 050 331	3 786 175
Summa intäkter		4 449 114	3 812 535
Föreningens kostnader			
Verksamhetskostnader	Not 4	-4 006 345	-3 688 537
Övriga externa kostnader	Not 5	-126 960	-107 570
Personalkostnader	Not 6	-92 612	-15 768
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-95 025	-13 105
Föreningens kostnader		-4 320 942	-3 824 980
Rörelseresultat		-91 828	-12 445
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	330	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 527	-660
Summa finansiella poster		-3 197	-660
Resultat efter finansiella poster		-95 025	-13 105
Årets resultat		-95 025	-13 105

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	4 527 632	373 652
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	0	2 578 730
Summa materiella anläggningstillgångar		4 527 632	2 952 382
Summa anläggningstillgångar		4 527 632	2 952 382
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	200	1 215 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	117 438	294 054
Summa kortfristiga fordringar		117 638	1 509 054
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 233 531	444 323
Summa kassa och bank		2 233 531	444 323
Summa omsättningstillgångar		2 351 169	1 953 377
Summa tillgångar		6 878 801	4 905 759

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	4 644 725	2 695 476	
Summa bundet eget kapital	4 644 725	2 695 476	
Fritt eget kapital			
Årets resultat	-95 025	-13 105	
Summa fritt eget kapital	-95 025	-13 105	
Summa eget kapital	4 549 700	2 682 371	
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 15	325 648	380 329
Övriga skulder	Not 16	18 892	300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 984 561	1 842 759
Summa kortfristiga skulder	2 329 101	2 223 388	
Summa eget kapital och skulder	6 878 801	4 905 759	

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Hyror, lokaler	153 000	0
Hyror, garage	6 000	6 000
Hyror, p-platser	25 320	25 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 034	-2 830
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 503	-2 010
Summa nettoomsättning	178 783	26 360

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga lokalintäkter	4 000	0
Övriga ersättningar	4 042 708	3 785 574
Inkassointäkter	180	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	1
Övriga rörelseintäkter	3 442	600
Summa övriga rörelseintäkter	4 050 331	3 786 175

Not 4 Driftskostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Reparationer	-891 476	-718 773
Försäkringspremier	-8 701	-7 353
Snö- och halkbekämpning	-323 915	-270 281
Förbrukningsinventarier	-4 450	-5 530
Vatten	-7 871	-9 565
Fastighetsel	-371 055	-303 588
Uppvärmning	-41 709	-56 151
Sophantering och återvinning	-1 301 834	-1 285 121
Förvaltningsarvode drift	-1 055 334	-1 032 174
	-4 006 345	-3 688 537

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-72 515	-72 570
Lokalkostnader	-14 148	-8 987
Arvode, yrkesrevisorer	-7 750	-11 250
Inkassokostnader	-675	0
Borådskostnader(togs direkt av medlemmar 2017)	-17 456	0
Konsultarvoden	-4 615	-10 125
Bankkostnader	-1 550	-775
Övriga externa kostnader	-8 251	-3 863
Summa övriga externa kostnader	-126 960	-107 570

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Arvode boråd och TV-slinga	-78 375	-12 000
Sociala kostnader	-14 237	-3 768
Summa personalkostnader	-92 612	15 768

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-95 025	-13 105
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-95 025	-13 105

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	330	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	330	0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Dröjsmålsränta	-3 527	-660
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-3 527	-660

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	4 065 997	4 865 067
Markanläggning	24 803	24 803
	4 090 800	4 889 870
Årets anskaffningar		
Byggnader	4 249 004	-799 070
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 339 804	4 090 800
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 692 345	-3 679 240
Markanläggningar	-24 803	-24 803
	- 3 717 148	- 3 704 043
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-95 025	-13 105
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 3 812 173	- 3 717 148
Varav byggnad	4 527 632	373 652

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

Vid årets början	2 578 730	0
Omföring	0	779 070
Årets aktivering	-2 578 730	1 779 660
Vid årets slut	0	2 578 730

Not 12 Kund- och avgiftsfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	200	405 000
Kundfordringar	0	810 000
Summa kund- och avgiftsfordringar	200	1 215 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 607	7 500
Förutbetalt förvaltningsarvode	107 831	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	286 554
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	117 438	294 054

Not 14 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Boråds-kassa	7 544	0
Transaktionskonto	2 225 987	444 323
Summa kassa och bank	2 233 531	444 323

Not 15 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	325 648	380 329
Summa leverantörsskulder	325 648	380 329

Not 16 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Kundfordringar	510	0
Skuld för moms	3 336	0
Skuld sociala avgifter och skatter	15 046	0
Clearing	0	300
Summa övriga skulder	18 892	300

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna elkostnader	65 900	49 586
Upplupna värmekostnader	7 579	5 697
Upplupna revisionsarvoden	8 500	9 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 734 214	1 776 976
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	168 368	1 500
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 984 561	1 842 759

Styrelsens underskrifter

Skellefteå 2019-02-01
Ort och datum

Anders Östlund
Anders Östlund

Alexandra Lundman
Alexandra Lundman

Anna Porseby
Anna Porseby

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-01

Gunnar Karlsson
KPMG AB
Gunnar Karlsson
Auktoriserad revisor

Frida Kolbäck
KPMG AB
Frida Kolbäck
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Samfällighetsföreningen Värmen, org. nr 716415-0125

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Samfällighetsföreningen Värmen för år 2018.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Samfällighetsföreningen Värmen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skellefteå den 1/3 2019



Gunnar Karlsson

Auktoriserad revisor

KPMG AB



Frida Kolbäck

Auktoriserad revisor

KPMG AB

Samfälligh.fören.värmen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Samfälligh.fören.värmen i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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

