

Årsavslut
för
Hälsovårdens Samfällighetsförening

717912-6722

Räkenskapsåret

2016



Styrelsen för Hälsovårdens Samfällighetsförening får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen förvaltar fyra olika gemensamhetsanläggningar inom Hälsovårdens Samfällighetsförening, Bromma i Stockholms kommun.

- Hälsovården GA1 avser väg, vägområden, tillhöriga trafikanläggningar, gångstigar, gemensamma parkeringsplatser, lekplatser samt grönytor.
Hälsovården GA2 avser vattenledningar m m, utrymmen för huvudvattenmätare, spillvattenledningar, dagvattenledningar, belysningsanläggning.
Hälsovården GA3 avser service/teknikhus för bredband, telefoni och TV, fiber- och kopparledningar, tomrör från teknikhus till respektive fastighet.
Hälsovården GA4 avser utrymme för förråd och källsortering av sopor för radhusen på Ockravägen.

Därutöver ingår marksamfälligheten Hälsovården S:1.

I samfälligheten finns, förutom ovan nämnda gemensamhetsanläggningar 4 bostadsrättsföreningar med sammanlagt 176 bostadsrättslägenheter och 92 bostäder med äganderätt i par- eller radhus. Sammanlagt antal hushåll är 268 st.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Lantmäteriet 2011-02-07. Föreningen överlämnades till medlemmarna från exploateringsbolagen vid ordinarie föreningsstämma 2012-05-02.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-05-25 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Christian Herge	Ordförande
	Staffan Sörensen	Kassör
	Stefan Göras	Ledamot
	Fredrik Lidvall	Ledamot
	Stina Carlsson	Ledamot
Suppleant	Victoria Nüth	Sekreterare

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Borev Revisionsbyrå AB (Tomas Jonasson)
Suppleant	Lars Jonasson (Borev Revisionsbyrå AB)

Valberedning

Ylva Novak	Sammanställande
Thomas Björklund	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Se bilaga 1.

Medlemsinformation

Styrelsen har sedan förra årsmötet i maj 2016 haft 9 protokollförda styrelsemöten, varav ett konstituerande.

Styrelsen har också under 2017 haft ett protokollfört möte med bostadsrättsföreningarnas ordförande gällande parkeringssituationen på området och avtalet med Q-Park. Vidare har styrelsen haft flertalet möten med NBVs representanter, Svensk Markservice, Stockholms kommun, samt Q-Park. Beslut gällande slutsatser från dessa möten behandlas på protokollförda styrelsemöten.

Samfälligheten har pågående diskussioner med Exploateringskontoret på Stockholm stad och NVB för att säkerställa att alla servitut som behövs är upprättade. Idag saknar Stockholm stad servitut för belysningsstolpar, skelettjordar mm utefter Beckomberga Allé på samfällighetens mark. Idag saknar samfälligheten servitut på minst två infiltrationsanläggningar som ingår i GA2 vilka ligger på Stockholm stads mark.

Fastighetsförvaltning

Administrativ samt ekonomisk förvaltning har skötts av ISS Uppsala. Mark- och fastighetsskötsel samt snöröjning har skötts av Svensk Markservice.

Försäkring

Samfällighetsföreningen är försäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Övrigt

Påminnelseavgift om 60kr uttages vid sen betalning. Under året har samfälligheten valt att kräva in kraftigt försenade betalningar till inkasso. Full betalning har mottagits.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	103 150,-			
årets förlust	-259 409,-	är fördelat	GA1	-116 938,-
			GA2	-114 102,-
			GA3	-29 627,-
			GA4	1 258,-

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres 30 000,-	fördelas	GA1	10 000,-
		GA2	10 000,-
		GA3	10 000,-

från yttre reparationsfond i
anspråktas 0,-

i ny räkning överföres	-186 259,-	fördelas	GA1	-104 611,-
			GA2	-111 290,-
			GA3	57 730,-
			GA4	-28 088,-

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 970 115	1 983 623
Övriga rörelseintäkter		1 620	760
Summa rörelseintäkter		1 971 735	1 984 383
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 035 725	-1 823 218
Övriga externa kostnader	5	-118 204	-225 784
Personalkostnader	6	-77 596	-57 970
Summa rörelsekostnader		-2 231 525	-2 106 971
Rörelseresultat		-259 790	-122 588
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		381	86
Summa finansiella poster		381	86
Resultat efter finansiella poster		-259 409	-122 502
Resultat före skatt		-259 409	-122 502
Årets resultat		-259 409	-122 502

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyres-, avgifts- och kundfordringar		0	433 016
Övriga fordringar	7	264 203	941 273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	137 166	136 948
Summa kortfristiga fordringar		401 369	1 511 237
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		90	90
Summa kassa och bank		90	90
Summa omsättningstillgångar		401 459	1 511 327
SUMMA TILLGÅNGAR		401 459	1 511 327
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Eget kapital</i>			
Yttre reparationsfond		181 188	151 188
Balanserat resultat		103 150	255 652
Årets resultat		-259 409	-122 502
Summa eget kapital		24 929	284 338
Summa eget kapital		24 929	284 338
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		67 181	59 846
Övriga skulder		35 567	445 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	273 782	721 149
Summa kortfristiga skulder		376 530	1 226 989
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		401 459	1 511 327
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Not 2 Rörelseintäkter

	2016	2015
GA1 - Vägar	654 484	707 454
GA2 - Vatten	539 986	535 547
GA3 - Bredband	777 937	740 432
GA4 - Sopor	23 997	21 743
Vatten /avlopp	-26 405	-21 553
Övriga ersättningar och intäkter	1 736	760
	1 971 735	1 984 383

Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	34 277	33 744
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	89 250	0
	123 527	33 744

Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	278 330	182 435
Besiktning / Serviceavtal	16 200	11 338
Yttre skötsel / Snöröjning	226 571	274 814
Fastighetsel	33 052	28 978
Vatten	540 299	400 862
Sophämtning	11 524	11 784
Fastighetsförsäkring	11 075	10 641
Avgälder, arrenden och avgifter	0	444 536
Kabel-TV / Internet	795 148	424 086
	1 912 199	1 789 474

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	20 838	11 589
Revisionsarvode	13 063	13 250
Förvaltningsarvode	84 303	80 822
Övriga externa tjänster/kostnader	0	112 397
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	7 726
	118 204	225 784

Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvoden	59 045	46 620
Lagstadgade sociala avgifter	18 551	11 350
	77 596	57 970

Not 7 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	9	9
Andra kortfristiga fordringar	1 458	0
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	262 736	941 264
	264 203	941 273

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald Bredband	132 460	132 460
Förutbetald försäkring	4 705	4 488
	137 165	136 948

Not 9 Förändring av eget kapital

	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	151 188	255 652	-122 502
Disposition av föregående års resultat:	30 000	-152 502	122 502
Årets resultat			-259 409
Belopp vid årets utgång	181 188	103 150	-259 409

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden	33 225	29 600
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	10 439	9 300
Förskottsbetalda hyror/avgifter	208 204	151 304
Upplupna elavgifter	8 915	7 120
Beräknat arvode för revision	13 000	13 000
Upplupna reparationer och underhållskostnader	0	510 825
	273 783	721 149

Bromma 2017-02-24


Christian Herge


Staffan Sörensen


Fredrik Lidvall


Stina Carlsson


Stefan Göras

Min revisionsberättelse har lämnats . *den 9 mars 2017.*


Tomas Johansson
Revisor

Bilaga 1

På hemsidan www.halsovårdenssff.se samt föreningens sida på Facebook läggs information upp löpande.

Resultatet under 2016 visar på ett stort underskott (SEK -259 409) vilket i huvudsak beror på två saker.

- Ordinarie föreningsstämma 2016 beslutade om att investera i permanenta farthinder vilka inte var budgeterade.
- Under 2016 har Samfälligheten bytt entreprenör för markskötsel från BMJ till Svensk Markservice. En kostnadsökning var förutsedd, på grund av att underhållet av våra gemensamma ytor tidigare varit eftersatt. Behov av extraåtgärder här varit större än förutsett så kostnaderna blivit högre än budgeterade.

Det förslag på utgifts/inkomststat som läggs fram på ordinarie föreningsstämma 2017 kommer säkerställa att intäkter och kostnader för räkenskapsåret 2017 matchas och leder till liten vinst för att säkerställa positivt eget kapital efter 2017.

I enlighet med den underhållsplan som fastslogs vid ordinarie föreningsstämma 2016 kommer kostnaderna för 2017 öka jämfört med 2016 och som effekt får vi betydande höjda avgifter från juli 2017. Styrelsens bedömning är att framtida avgiftsjusteringar kommer vara mer balanserade och ligga i linje med den underhållsplan som beslutades på ordinarie föreningsstämma 2016.

GA1 (väg, trafikanläggningar, gångstigar, parkeringsplatser, lekplatser, grönytor mm)

Den 4 maj 2016 genomfördes en statusbesiktning när BMJ Fastighetsservice lämnade över markskötseln till Svensk Markservice AB, besiktningen genomfördes av Anläggning & Utemiljö AB. Den 14 oktober genomfördes en statusbesiktning mellan Hälsovårdens Samfällighet och NVB som en förberedelse inför 2017 års garantibesiktning av våra grönytor, besiktningen genomfördes av Taggen Miljö och Landskap AB. Garantitiden för våra grönytor går ut under december 2017. De generella slutsatserna från besiktningen är förekomsten av flertalet dåligt etablerade och underhållna växtbäddar, undermåligt underhållna samt saknade häckplantor, döda och skadade träd samt dåligt underhållna gräsytor. Flera av anmärkningarna faller under gällande garantier medan vissa anmärkningar behöver åtgärdas under 2017 på Samfällighetens bekostnad då dessa brister beror på otydligheter i tidigare driftentreprenörsavtal. Det nya driftentreprenörsavtalet sedan 2016 med Svensk Markservice AB innehåller tydliga riktlinjer över hur Samfällighetens mark skall skötas och underhållas.

Styrelsen har genomfört beslutet från förra årets stämma och lagt ut permanenta farthinder på våra gemensamma vägar. Efter en upphandling mellan två entreprenörsbolag valde styrelsen att engagera NCC som entreprenör för arbetet. Arbetet genomfördes i oktober månad i samband med att vi tog bort de tidigare temporära hindren. Hindren på Alabastervägen blev för höga, vilket orsakat problem att passera hindren, men NCC åtgärdade felet på garanti. Löpande utvärdering av hindrens effekt kommer genomföras under 2017.

Styrelsen har tecknat ett nytt parkeringsavtal med Q-Park som tillåter att samliga Bostadsrättsföreningar som är medlemmar i Hälsovårdens SFF kan ansluta sig till avtalet och utöka parkeringsbevakning. Bättre skyltning av parkeringsplatser har genomförts. Styrelsen har även utarbetat ett förslag på nya parkeringsregler med elektroniska tillstånd och en betalningslösning för besökande till samfälligheten. Förslaget är uppe för beslut på 2017 års ordinarie föreningsstämma.

GA2 (vattenledningar, spillvattenledningar, dagvattenledningar, belysningsanläggning mm)

Under hösten 2016 kopplade NVB bort en vattenledning vid en servisanslutning utanför teknikhuset som tidigare försörjt Raoul Wallenbergsskolans förskola. Detta gjordes efter anmodan från styrelsen för att

Bilaga 1

undvika att vi har stillastående vatten i vårt ledningsnät. Vid samma tillfälle gjorde NVB en inkoppling av spillvatten från etapp 3 på Järvatunneln.

Samfälligheten har en pågående diskussion med Stockholm Vatten avseende en dagvattenledning som kommer från Raoul Wallenbergsskolans förskola och är kopplad till samfällighetens dagvattenpumpstation i teknikhuset på Ockravägen.

Samfällighetens fakturor skall skickas ut i god tid till medlemmarna med förfallodatum senast dagen innan avsett kvartal (betalas förskott kvartalsvis). På grund av kommunikationsmiss mellan styrelsen och ISS (Samfällighetens administrativa förvaltare) kom aviseringen för tredje kvartalet inte ut och det tog tid innan styrelse uppmärksammade detta. Återbetalning av tidigare överdebiterat vatten på totalt SEK 445 994 till Samfällighetens medlemmar som skulle skett på fakturan för det tredje kvartalet gjordes först under fjärde kvartalet 2016. Detta på grund av osäkerhet kring Samfällighetens likvida medel som en effekt av den sena faktureringen för kvartal tre. Rutiner mellan ISS och styrelsen har förbättrats sedan dess.

GA3 (teknikhus för bredband, telefoni och TV, samt fiber med tillhörande tomrör ut till respektive fastighet mm)

Styrelsen har en överenskommelse med STOKAB om att dra in fiber till teknikhuset på Ockravägen. Detta arbete är genomfört under vintern och ger samfälligheten möjlighet att använda STOKAB eller Skanova som bredbandsleverantör i framtiden, vilket ger ökad konkurrens. Indragningen har inte kostat samfälligheten någonting och förpliktigar inte samfälligheten till framtida kostnader, men ger möjligheter.

GA4 (utrymme för förråd och källsortering av sopor för radhusen på Ockravägen)

Inga väsentliga händelser under året. Avtal för sophantering fortsätter.