

Årsredovisning

2017

Hälsövärdens Samfällighetsförening

Org nr 717912-6722

Styrelsen för Hälsovårdens Samfällighetsförening får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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. Inga förändringar i stadgarna har genomförts under året.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-04-06 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Christian Herge	Ordförande
	Stina Carlsson	Kassör
	Victoria Nüth	Sekreterare
	Stefan Göras	Ledamot
	Nicolas Kaidussis	Ledamot

Suppleant Peter Walhed

Fram till föreningsstämman var Staffan Sörensen och Fredrik Lidvall ordinarie ledamöter.

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie Borev Revisionsbyrå AB (Tomas Jonasson)

Suppleant Lars Jonasson (Borev Revisionsbyrå AB)

Valberedning

Thomas Björklund
Fredrik Lidvall

Sammanställande

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Se bilaga 1.

Medlemsinformation

Se bilaga 1.

Fastighetsförvaltning

Administrativ samt ekonomisk förvaltning har utförts av ISS Facility Services AB Uppsala. Den del som avser fastighetsförvaltning har genom uppköp 2017-07-01 övergått till eget bolag under namnet RB Fastighetsägare AB, som en del av Riksbyggen. RB Fastighetsägare AB har blivit föreningens nya ekonomiska förvaltare i och med detta övertagande. Mark- och fastighetsskötsel samt snöröjning har skötts av Svensk Markservice.

Försäkring

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

Övrigt

Påminnelseavgift om 60 kr 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):

ansamlad förlust	-186 259,-			
årets vinst	373 972,-	är fördelat	GA1	211 376,-
			GA2	44 222,-
			GA3	102 058,-
			GA4	16 316,-
disponeras så att				
till yttre reparationsfond överföres	191 218,-	fördelas	GA1	58 650,-
			GA2	112 068,-
			GA3	20 500,-
från yttre reparationsfond i anspråk tas	0,-			
i ny räkning överföres	-3 505,-	fördelas	GA1	48 115,-
			GA2	-179 136,-
			GA3	139 288,-
			GA4	-11 772,-

Förändring eget kapital

	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	181 188	103 150	-259 409
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>			
Reservering fond för yttre underhåll	30 000	-30 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			
Balanseras i ny räkning		-259 409	259 409
Årets resultat			373 972
Belopp vid årets utgång	211 188	-186 259	373 972

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 937 127	1 970 115
Övriga rörelseintäkter		37 222	1 620
Summa rörelseintäkter		2 974 349	1 971 735
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 400 893	-2 035 725
Övriga externa kostnader	5	-123 286	-118 204
Personalkostnader	6	-74 811	-77 596
Summa rörelsekostnader		-2 598 989	-2 231 525
Rörelseresultat		375 360	-259 790
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	381
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 388	0
Summa finansiella poster		-1 388	381
Resultat efter finansiella poster		373 972	-259 409
Resultat före skatt		373 972	-259 409
Årets resultat		373 972	-259 409

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		3	0
Övriga fordringar	7	718 866	264 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	137 284	137 166
Summa kortfristiga fordringar		856 153	401 369
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	90
Summa kassa och bank		0	90
Summa omsättningstillgångar		856 153	401 459
SUMMA TILLGÅNGAR		856 153	401 459
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Eget kapital</i>			
Yttre reparationsfond		211 188	181 188
Balanserat resultat		-186 259	103 150
Årets resultat		373 972	-259 409
Summa eget kapital		398 901	24 929
Summa eget kapital		398 901	24 929
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		94 860	67 181
Övriga skulder		3 213	35 567
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	359 179	273 782
Summa kortfristiga skulder		457 252	376 530
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		856 153	401 459

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre (företag)*.

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

	2017	2016
GA1 - Vägar	1 189 549	654 622
GA2 - Vatten	757 869	539 986
GA3 - Bredband	898 961	777 937
GA4 - Sopor	19 006	23 997
Vatten /avlopp	71 742	-26 543
Övriga ersättningar och intäkter	37 222	1 736
	2 974 349	1 971 735

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	140 926	34 277
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	89 250
	140 926	123 527

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	459 380	278 330
Besiktning / Serviceavtal	46 219	16 200
Yttre skötsel / Snöröjning	351 250	226 571
Fastighetsel	33 502	33 052
Vatten	568 051	540 299
Sophämtning	11 904	11 524
Fastighetsförsäkring	11 458	11 075
Kabel-TV / Internet	778 203	795 148
	2 259 967	1 912 199

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	22 346	20 838
Revisionsarvode	13 688	13 063
Förvaltningsarvode	87 252	84 303
	123 286	118 204

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvoden	56 925	59 045
Lagstadgade sociala avgifter	17 886	18 551
	74 811	77 596

Not 7 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	9	9
Andra kortfristiga fordringar	6 458	1 458
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	712 399	262 736
	718 866	264 203

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

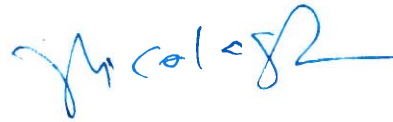
	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald bredband	132 460	132 460
Förutbetald försäkring	4 823	4 705
	137 283	137 165

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden	33 600	33 225
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	10 557	10 439
Förskottsbetalda hyror/avgifter	263 678	208 204
Upplupna elavgifter	8 344	8 915
Beräknat arvode för revision	13 000	13 000
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	30 000	0
	359 179	273 783

Bromma 2018-03-07


Christian Herge


Nicolas Kaidussis


Victoria Nüth


Stina Carlsson


Stefan Göras

Min revisionsberättelse har lämnats . *den 7 mars 2018*


Tomas Jonasson
Revisor

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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

Resultatet före avsättning till underhållsfond uppgick till 374 tkr för 2017 att jämföra med -259 tkr för 2016. Höjd debitering från medlemmar från 1 juli 2017, extradebitering beslutad på extra föreningsstämma i maj 2017 samt att faktiska kostnader för 2017 låg i det närmaste i linje med budgeterade kostnader har säkerställt såväl ett positivt resultat för 2017 som en god likviditet i samfälligheten. Till följd av det positiva resultatet har även det egna kapitalet stärkts.

Styrelsens bedömning är att föreningens ekonomi nu är i balans. Under året har styrelsen stärkt rutiner kring uppföljning av kassaflödet och likviditeten. Styrelsen har också stärkt rutinerna kring kravställning vid upphandling av extraarbeten från vår markentreprenör. Utöver detta arbetar Styrelsen med att se över möjligheten att sänka Samfällighetens löpande kostnader. Bland annat har en upphandling för bredbandsleverans till föreningen genomförts i syfte att få lägre avgifter men också förbättrad kapacitet. Se vidare under avsnittet om GA3.

För att säkerställa finansiering av framtida underhållskostnader enligt den underhållsplan¹ som antogs av årsstämman 2016, kommer motsvarande belopp, som sätts av till underhållsfond inom eget kapital, att överföras till separat bankkonto. Efter årets utgång har styrelsen antagit en likviditetspolicy som reglerar hur dessa pengar får placeras och disponeras.

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

Den 26 September genomfördes en garantibesiktning av våra grönytor och en säkerhetsbesiktning av lekplatsen vid De Geer Parken. Besiktningarna genomfördes av Taggen Miljö och Landskap AB. De generella slutsatserna från garantibesiktningen 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 har åtgärdats under 2017 samt kommer fortsatt genomföras under 2018 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.

Den 2/11 genomförde Mark Tema AB en garantibesiktning av övriga markarbeten och VA-ledningar.

Under 2017 har två träd bytts ut av Birka Markbyggnad AB (numera en del av Skanska Sverige AB). Övriga besiktninganmärkningar åtgärdas under våren 2018.

NCC har under året genomfört en del justeringar av de permanenta farthinder som anlades under oktober månad 2016. Detta gäller främst hinder på Alabastervägen samt Pärlemorvägen. Samtliga åtgärder har gjorts inom garanti och har inte kostat föreningen någonting. Samtliga hinder är nu enligt NCC inom de gränsvärden som är godtagbara. Föreningen installerade något färre permanenta farthinder än det tidigare fanns tillfälliga. Under våren tillät styrelsen boende på Ambravägen samt Alabastervägen att sätta upp varsitt tillfälligt farthinder på plats där tillfälliga hinder tidigare suttit för att fortsatt hålla farten nere. För att det inte ska uppstå några kostnader har de boende själva satt ut hindren samt tagit bort dem innan vintersäsongen 2017/2018. Klagomål från andra boende kring säkerheten av att ha tillfälliga hinder utsatta har tagits i beaktande och hindren har satts fast ordentligt när de varit i bruk.

Under 2017 har bättre skyltning av parkeringsplatser inom området genomförts. Dock har parkeringsbevakningen från Q-Park varit mycket begränsad, även efter att boende ringt och felanmält

¹ Krav enligt "lagen om förvaltning av samfälligheter.

parkeringar. Detta i tillägg till dåligt skött kundrelation från Q-Parks sida ledde fram till att Styrelsen vid årsskiftet 2017/2018 sade upp avtalet med Q-Park från och med 2018-04-01. Styrelsen jobbar på att ersätta Q-Park med annat bolag. Målet är att finna ett bolag som har bra kundrelationer och har bevakning i närområdet så att vakter ofta finns i närheten.

GA2 (vattenledningar, spillvattenledningar, dagvattenledningar, belysningsanläggning mm)

Inför besiktningen av de övriga markarbetena och VA-ledningarna den 2/11 har samfälligheten under perioden 23/10-31/10 låtit spola och filma dag- och spillvattenledningarna. Besiktningens anmärkningarna kommer att åtgärdas under våren 2018.

Under 2018 har en dagvattenpump lagats i pumphuset.

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

Under 2017 har STOKAB dragit in fiber till teknikhuset på Ockravägen. Detta 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..

Med start i september 2017 har en bredbandsupphandling genomförts. Upphandlingen har skötts av en bredbandsgrupp med en styrelsemedlem samt tre andra medlemmar i samfälligheten. Arbetsgruppen har arbetat under ledning av Styrelsen. Syftet med upphandlingen var att säkerställa samma eller bättre kvalitet som idag till en lägre kostnad än idag. I upphandlingen har begärts offert från sju leverantörer och sex svar har inkommit.

Bredbandsgruppen och styrelsen har utvecklat ett förslag till byte av bredbandsleverantör. Förslaget innebär avsevärt ökad prestanda på bredbandet (från 100 mbit/s till 1000 mbit/s), samt besparingar för alla hushåll. Dagens kostnad ligger på 248 kr per månad och hushåll (för bredband och grundutbud på TV). Det nya förslaget innebär att kostnaden går ner till cirka 200 kr per månad och hushåll, vilket motsvarar en total besparing för samfällighetens medlemmar om 160 000 kr per år. Detta förslag är framlagt till beslut som proposition på ordinarie föreningsstämma 2018.

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

Inga väsentliga händelser under året. Avtal för sophantering fortsätter.

Medlemsinformation

Styrelsen har sedan förra årsmötet i april 2017 haft 7 protokollförda styrelsemöten under 2017, varav ett konstituerande.

Styrelsen har också under 2017 haft ett 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. I enlighet med överenskommelse under 2017 års föreningsstämma har styrelsen bjudit in till möte med samtliga BRFer för att öka förståelsen och samarbetet mellan samfälligheten och BRF-medlemmarna. Ett flertal möten har genomförts med de BRFer som velat träffa styrelsen. I tillägg har vi ökat transparensen gällande budget och finansiell ställning mellan samfälligheten och BRFerna.

Borev revisionsbyrå AB

Registrerat revisionsbolag

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Hälsovårdens Samfällighetsförening, org.nr. 717912-6722

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsbokslutet för Hälsovårdens Samfällighetsförening, för år 2017

Styrelsens ansvar för årsbokslutet

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 revisionsstandard 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 2017 och av dess finansiella resultat för året. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsbokslutets övriga delar.

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 2017.

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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 7 mars 2018


Tomas Jonasson

Revisor