

Årsredovisning för  
**Baltora VA Samfällighetsförening**  
717913-4098

Räkenskapsåret  
**2015-01-01 - 2015-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Noter	7-9
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Baltora VA Samfällighetsförening, 717913-4098 får härmed avge årsredovisning för 2015, föreningens fjärde räkenskapsår.

### Allmänt om verksamheten

Samfällighetsföreningen bildades vid av Lantmäteriet utförd förrättning som avslutades den 22 december 2011 och vann laga kraft den 24 januari 2012. Vid bildandet deltog 158 fastigheter och under åren därefter har ytterligare fastigheter tillkommit. Vid verksamhetsårets ingång ingick 168 fastigheter som medlemmar och under året har två nya fastigheter tillkommit så att vi vid årets utgång var 170 medlemsfastigheter. Av dessa är 131 stycken inkopplade på anläggningen och 37 är permanentboende. Samtliga deltagande fastigheter har en andel i samfällighetsföreningen.

Efter påpekande från föreningens revisor och i samråd med denne har styrelsen inlett en revidering av tidigare beslutade regler och villkor för tillträdande fastigheter. Arbetet kan komma att innebära att tidigare inbetalade avgifter för medlemskapet justeras genom återbetalning av för mycket inbetalade belopp samt utbetalning till samtliga medlemmar av resterande belopp. Utredningen har visat att de medel nya medlemmar betalar in för sin andel i föreningen tillhör samtliga medlemmar och kan inte ingå i föreningens kassa. Även om beloppen utslaget på samtliga medlemmar inte blir så höga måste föreningen av formella skäl vidta dessa rättelser. Vid årsmötet kommer en längre redogörelse att lämnas både skriftligen och muntligen och tillfälle finnas för att ställa frågor.

Föreningen har under året åtgärdat problemet med vattenmätarna som är monterade i respektive fastighet. Minol som är vår leverantör av mätarna har utfört byten av mätare utan kostnad. Minol har slutit avtal med Stockholmsföretaget Vodac som numera sköter avläsningen i området. Vid sista mätningen i dec. 2015 var endast 2 st mätare som inte fungerade. Föreningen får löpande information vad som händer vid varje mättillfälle.

Anläggningstillgång som tidigare var rubricerad som en materiell anläggningstillgång har under 2015 omklassificerats till en finansiell anläggningstillgång i form av en fordran på föreningens fastigheter. Fordran bör motsvara det belopp som fastigheter har i låneskuld hos Roslagens Sparbank. Vid årets slut 2015-12-31 är fordran 163 113 lägre än skulden, beloppet föreslås användas som en extra amortering av lån hos Roslagens Sparbank. Under året har justering gjorts av tidigare års avskrivningar på materiella anläggningstillgångar med 1 059 523 kronor vilket har ökat eget kapital. Justering har även gjorts av tidigare års intäkter avseende debiterade amorteringar med 561 847 kronor vilket har minskat eget kapital.

Inbetalda amorteringar av föreningens medlemmar redovisas därför inte längre som en omsättning i resultaträkningen utan som en minskning av långfristig fordran. Eftersom det skett en omklassificering av anläggningstillgången sker det inte längre någon avskrivning av materiella anläggningstillgångar. I den ekonomiska översikten har inte jämförelseåren ändrats till följd av de ändrade principerna.

Vid årsmöte den 16 maj 2015 utsågs följande styrelse:

Sten Planebo, ordförande  
Klas Nylén  
Kenneth Huldén  
Claes Nygren  
Håkan Pettersson  
Clary Eriksson (suppleant)  
Rolf Johansson (suppleant)

Till revisor utsågs Ebbe Lyth samt extern revisor, Löchting Revision AB.

Styrelsen har under verksamhetsåret fram till den 31 december haft 9 protokollförda sammanträden inklusive årsmötet. Årsmöte hölls den 16 maj 2015.

### Ekonomisk översikt

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning	2 065 462	2 321 506	889 104	77 278
Rörelseresultat	1 124 136	860 125	1 333 554	860 125
Räntekostnader	1 006 722	1 074 578	1 006 722	1 074 578

### Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	92 749
årets resultat	117 803
Totalt	210 552
disponeras för	
avsättning till underhålls- och förnyelsefond enligt stadgar	1 000
balanseras i ny räkning	209 552
Summa	210 552

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 065 462	2 321 506
Övriga rörelseintäkter	2	1 800	42 082
		<u>2 067 262</u>	<u>2 363 588</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Vatten och avlopp	3	-665 801	-525 845
Övriga externa kostnader	4	-205 258	-232 531
Styrelsearvoden	5	-72 067	-108 946
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-	-636 141
<b>Rörelseresultat</b>		<u>1 124 136</u>	<u>860 125</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		389	1 405
Räntekostnader och liknande kostnader		-1 006 722	-1 074 578
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>117 803</u>	<u>-213 048</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>117 803</u>	<u>-213 048</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>117 803</u>	<u>-213 048</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	-	30 747 517
		-	30 747 517
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	7	29 756 887	-
		29 756 887	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 756 887</b>	<b>30 747 517</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		178 441	104 357
Övriga fordringar	7	640 000	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	11 672	104 496
		830 113	208 853
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 204 491</b>	<b>642 385</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 034 604</b>	<b>851 238</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 791 491</b>	<b>31 598 755</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>9</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för underhåll		2 354	1 354
		<u>2 354</u>	<u>1 354</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		92 749	-190 880
Årets resultat		117 803	-213 048
		<u>210 552</u>	<u>-403 928</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>212 906</u>	<u>-402 574</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	29 920 000	30 560 000
		<u>29 920 000</u>	<u>30 560 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	10	640 000	640 000
Leverantörsskulder	11	111 408	150 114
Övriga skulder		70 000	5 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	837 177	645 668
		<u>1 658 585</u>	<u>1 441 329</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>31 791 491</u>	<u>31 598 755</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Summa	Inga	Inga

### Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>		
Summa	Inga	Inga

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Vid redovisning av Underhålls- och förnyelsefond tillämpas BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Enligt BFNAR 2003:4 redovisas föreningens fond för yttre underhåll som bundet eget kapita. Avsättning till Underhålls- och förnyelsefond görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka underhållskostnader efter beslut på föreningsstämman.

### Rättelse av fel och omklassificering

Anläggningstillgång som tidigare var rubricerad som en materiell anläggningstillgång har under 2015 omklassificerats till en finansiell anläggningstillgång i form av en fordran på föreningens fastigheter. Fordran ska motsvara det belopp som fastigheter har i låneskuld hos Roslagens Sparbank. Under året har justering gjorts av tidigare års avskrivningar på materiella anläggningstillgångar med 1 059 523 kronor vilket har ökat eget kapital. Justering har även gjorts av tidigare års intäkter avseende debiterade amorteringar med 561 847 kronor vilket har minskat eget kapital. Inbetalda amorteringar av föreningens medlemmar redovisas därför inte längre som en omsättning i resultaträkningen utan som en minskning av långfristig fordran.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Nettoomsättning

Föreningens intäkter består av medlemsintäkter vilka utgör intäkter för att täcka kostnader för drift och räntekostnader. Dessa har debiterats med 3 063 per kvartal och medlem under 2015. Medlemsintäkter består även av debitering för Norrtälje Kommuns fasta avgifter och förbrukningsavgifter.

### Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

### Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Under 2015 har anläggningstillgången omklassificerats till en finansiell anläggningstillgång och ingen avskrivning har gjorts.

### Anläggningstillgångar

% per år

Materiella anläggningstillgångar:

-Maskiner och andra tekniska anläggningar

2

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning per inktäktsslag

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Medlemsintäkter	1 997 962	2 321 506
Anslutningsintäkter	67 500	-
<b>Summa</b>	<b>2 065 462</b>	<b>2 321 506</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Påminnelseavgifter	1 800	2 760
Övrigt	-	39 322
<b>Summa</b>	<b>1 800</b>	<b>42 082</b>

Övriga rörelseintäkter 39 322 kronor under 2014 avser överskott från verksamhet före samfällighetsföreningens registrerats.

### Not 3 Vatten och avlopp

Vatten och avlopp avser fasta avgifter och förbrukningsavgifter debiterade av Norrtälje Kommun.

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Lokalhyra	-	400
Elkostnader	37 887	75 401
Förbrukningsmaterial Minol	14 138	9 344
Förbrukningsmaterial Swedol AB	-	-
Representation	795	-
Inkassokostnader	1 568	-
Resekostnader	6 566	4 298
Kontorsmaterial	-	1 934
Porto	-	1 226
Försäkringar	9 978	9 633
IT tjänster	506	-
Revisionskostnader	23 003	15 000
Revisionsnära tjänster	37 000	-
Redovisnings- och aviseringstjänster	58 112	87 719
Utskick kallelse, årsredovisning och extraaviseringar	13 794	26 049
Bankkostnader	1 911	1 527
<b>Summa</b>	<b>205 258</b>	<b>232 531</b>

Förändringen i revisionsarvode/revisionsnära tjänster förklaras till stor del av periodiseringar mellan år 2014 och 2015. För revidering av 2014 års årsredovisning var den faktiska kostnaden inklusive moms 35 000 kronor (20 000 kronor revision och 15 000 kronor rådgivning) och 2015 är kostnaden 40 000 kronor (18 000 kronor revision och 22 000 kronor rådgivning). Revisionsarvode inklusive moms för 2016 beräknas bli 15 000 kronor.



## Not 5 Anställda och personalkostnader

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Löner och andra ersättningar:	57 000	69 924
<b>Summa</b>	<b>57 000</b>	<b>69 924</b>
Sociala kostnader	15 067	39 022

## Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	31 807 040	31 776 665
-Nyanskaffningar	-	30 375
-Omklassificeringar m.m.	-31 807 040	
	-	31 807 040
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 059 523	-423 382
-Omklassificeringar m.m.	1 059 523	
-Årets avskrivning enligt plan	-	-636 141
	-	-1 059 523
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>30 747 517</b>

I anskaffningsvärden ingår aktiverad ränta med 847 876.

Nyanskaffningar avser lägenhetsavgift till Norrtälje Kommun.

Tillgången har under 2015 omklassificerats till en finansiell anläggningstillgång.

## Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Omklassificeringar	31 807 040	-
-Justering tidigare års amorteringar	-561 847	-
-Reglerade fordringar	-848 306	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>30 396 887</b>	<b>-</b>

Den tidigare redovisade materiella anläggningstillgången har omklassificerats till en långfristig fordran i form av en fordran på föreningens fastigheter. Fordran motsvarar det belopp som fastigheter har i låneskuld hos Roslagens Sparbank. Justering har under 2015 gjorts med 561 847 kronor avseende tidigare års amorteringar.

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupen vattenintäkt	10 000	104 496
Förutbetald försäkring	1 672	-
	<b>11 672</b>	<b>104 496</b>

## Not 9 Eget kapital

	<i>Fond för underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	1 354	-403 928
Rättelse av fel		497 678
Disposition enl föreningsstämma		
Avsättning till fond för underhåll	1 000	-1 000
Årets resultat		117 802
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 354</b>	<b>210 552</b>

Rättelse av fel innehåller ändring av tidigare års avskrivningar med 1 059 523 kronor och tidigare års debiterade amorteringar med 561 847 kronor.

## Not 10 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	640 000	640 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	2 560 000	2 560 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	27 360 000	28 000 000
	<b>30 560 000</b>	<b>31 200 000</b>
	<b>Aktuell ränta</b>	<b>Löptid</b>
Roslagens Sparbank 8242 0 565 217 584-4	3,35%	2016-09-15
Roslagens Sparbank 8242 0 985 681 105-5	1,97%	2016-03-31
Roslagens Sparbank 8242 0 565 217 577-8	3,79%	2018-09-15

## Ställda säkerheter för övriga skulder

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
	-	-

Banken har inte någon direkt pant till lånet utan indirekt är det samfälligheten som är panten i lånet och alla medlemmar är ansvariga om samfälligheten inte skulle kunna betala.

## Not 11 Leverantörsskulder

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Norrtälje Kommun	99 329	146 972
Vattenfall	518	3 142
Visma	140	-
DKR	11 421	-
	<b>111 408</b>	<b>150 114</b>

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Upplupna arvoden	60 000	90 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	13 882	18 548
Upplupet revisionsarvode	24 000	15 000
Upplupna revisionsnära tjänster	13 500	-
Upplupet redovisningsarvode	-	7 713
Upplupen elkostnad	3 234	-
Förutbetalade medlemsintäkter/avbetalning	722 561	514 407
	<b>837 177</b>	<b>645 668</b>

## **Underskrifter**

Norrtälje

Sten Planebo  
Ordförande

Kenneth Huldén  
Kassör

Klas Nylén  
Sekreterare

Claes Nygren  
Ledamot

Håkan Pettersson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2016

Löchting Revision AB  
Elizabeth Löchting  
Auktoriserad revisor

Ebbe Lyth