

Årsredovisning för
Baltora VA Samfällighetsförening
717913-4098



**Baltora VA-
samfällighetsförening**

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Baltora VA Samfällighetsförening, 717913-4098, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017, föreningens sjätte räkenskapsår.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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. Föreningens ändamål är att driva VA-anläggning genom gemensamhetsanläggningen Baltora ga:4.

Försäkringar

Föreningens anläggning är försäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring filial.

Styrelsen

Sten Planebo, ordförande
Klas Nylén
Kenneth Huldén
Claes Nygren
Clary Eriksson
Liz Gauffin (suppleant)
Benny Nilsson (suppleant)

Styrelsen har under verksamhetsåret fram till den 31 december haft 6 protokollförda sammanträden samt ett ordinarie årsmötet och en extrastämma.

Revisorer

Peter Borwin, Borwins Revisionsbyrå AB, Norrtälje
Ebbe Lyth, Intern

Valberedning

Utsågs ej av stämman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2017. Närvarande 38 medlemmar

Medlemmar

	2017-12-31	2016-12-31
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	170	170
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1	-
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-	-
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	171	170

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I september månad satte föreningen om det rörliga lånet på ca 11 Mkr till bunden ränta på 1,78 % i 5 år.

Extra amortering på det rörliga lånet är gjord för att minska vår överlikviditet.

Under året har tyvärr flera vattenskador på grund av frysning inträffat igen. Styrelsen kan inte nog framhålla vikten av att stänga av inkommande vatten om du är borta under den kalla årstiden. Det utströmmande vattnet medför inte bara skador på byggnad och mark utan även stora kostnader för själva vattenförbrukningen.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	1 817 505	2 180 072	2 065 462	2 321 506
Rörelseresultat	861 925	1 101 865	1 124 136	860 125
Räntekostnader	723 794	837 904	1 006 722	1 074 578

Eget kapital

	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat
Vid årets början	3 354	209 551	264 597
Disposition av fg års resultat	50 000	214 597	-264 597
Årets resultat			138 633
Vid årets slut	53 354	424 148	138 633

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	424 148
årets resultat	138 632
Totalt	562 780
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	50 000
balanseras i ny räkning	512 780
Summa	562 780

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 817 505	2 180 072
Övriga rörelseintäkter	3	1 800	2 610
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 819 305	2 182 682
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-837 873	-905 779
Övriga externa kostnader	5	-47 953	-101 717
Personalkostnader	6	-71 554	-73 321
Summa rörelsekostnader		-957 380	-1 080 817
Rörelseresultat		861 925	1 101 865
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		501	636
Räntekostnader och liknande resultatposter		-723 794	-837 904
Summa finansiella poster		-723 293	-837 268
Resultat efter finansiella poster		138 632	264 597
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		138 632	264 597
Skatter			
Årets resultat		138 632	264 597

00

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	7	28 534 956	29 183 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		28 534 956	29 183 600
Summa anläggningstillgångar		28 534 956	29 183 600
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		90 350	105 477
Övriga fordringar	7	640 000	640 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	29 767	29 964
Summa kortfristiga fordringar		760 117	775 441
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 587 507	1 344 458
Summa kassa och bank		1 587 507	1 344 458
Summa omsättningstillgångar		2 347 624	2 119 899
SUMMA TILLGÅNGAR		30 882 580	31 303 499

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för underhåll		53 354	3 354
Summa bundet eget kapital		53 354	3 354
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		424 148	209 551
Årets resultat		138 632	264 597
Summa fritt eget kapital		562 780	474 148
Summa eget kapital		616 134	477 502
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder	9	28 576 887	29 280 000
Summa långfristiga skulder		28 576 887	29 280 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	700 000	640 000
Förskott från kunder		3 169	8 863
Leverantörsskulder		146 767	182 531
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	839 623	714 603
Summa kortfristiga skulder		1 689 559	1 545 997
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 882 580	31 303 499

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	138 632	264 597
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	648 644	573 288
	<u>787 276</u>	<u>837 885</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	787 276	837 885
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	15 323	54 672
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	143 562	-112 590
Kassaflöde från den löpande verksamheten	946 161	779 967
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-703 112	-640 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-703 112	-640 000
Årets kassaflöde	243 049	139 967
Likvida medel vid årets början	1 344 458	1 204 491
Likvida medel vid årets slut	1 587 507	1 344 458

I likvida medel räknas även klientmedel hos ekonomisk förvaltare in.

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i samfällighetsföreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning per inktäktsslag

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Drift & Underhåll	325 584	333 441
Räntor	708 966	981 671
Vatten	229 411	193 219
Övriga intäkter	553 544	671 741
Summa	1 817 505	2 180 072

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Påminnelseavgifter	1 800	2 610
Summa	1 800	2 610

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Vatten & Avlopp	738 715	766 401
Extrasprängningar, servitut och övrigt oförutsett	-	55 768
Reparationer	-	2 813
Övriga driftskostnader	43 615	32 750
El Anläggning	44 966	37 690
Försäkring Anläggning	10 577	10 357
Summa	837 873	905 779

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Lokalhyra	-	400
Resekostnader	-	320
Inkasso & KFM	1 410	135
Kontorsmaterial	547	2 849
Porto	-	70
Revision, extern	-10 400	34 438
Övriga externa arvoden	-	1 875
Redovisningstjänster	55 446	60 200
IT-tjänster	-	388
Bankavgifter	950	1 042
Summa	47 953	101 717

Not 6 Anställda och personalkostnader

Personal

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Medelantalet anställda	-	-
Summa	-	-

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Löner och andra ersättningar	-	-
Styrelse och internrevisor	58 000	59 500
Summa	58 000	59 500
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	13 554	13 821
Totalt	71 554	73 321

Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	29 823 600	30 396 887
-Reglerade fordringar	-648 644	-573 287
Redovisat värde vid årets slut	29 174 956	29 823 600

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.

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen vattenintäkt	27 997	28 289
Förutbetalad försäkring	1 770	1 675
	29 767	29 964

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Löptid (tom)	2017-12-31	2016-12-31
Swedbank 577-8	3,79%	2018-09-15	9 200 000	9 350 000
Swedbank 584-4	2,04%	2021-09-15	9 200 000	9 350 000
Swedbank 105-5	-	Avslutat	-	11 220 000
Swedbank 390-1	1,78%	2022-09-15	10 876 887	-
Summa skulder till kreditinstitut			29 276 887	29 920 000

Varav kortfristig del	700 000	640 000
Varav Långfristig del	28 576 887	29 280 000
Summa	29 276 887	29 920 000

Förfaller	Inom 1 år	Inom 2 - 5 år	Senare än 5 år	Total
Amortering	600 000	1 340 000	-	1 940 000
Löper ut	9 100 000	18 236 887	-	27 336 887

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 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna arvoden	58 000	58 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	13 555	13 555
Räntekostnader	182 825	-
Förutbetalade medlemsintäkter/avbetalning	578 243	619 048
Upplupet revisionsarvode	7 000	24 000
	839 623	714 603

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vi har fått indikationer på att flera vattenmätare inte kan fjärravläsas på avsett sätt utan manuell avläsning måste göras. Styrelsen bevakar utvecklingen och hur problemet kan lösas framöver.

Underskrifter

Stockholm den 15 / 4 2018



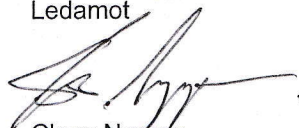
Sten Planebo
Ledamot



Klas Nylén
Ledamot



Kenneth Huldén
Ledamot

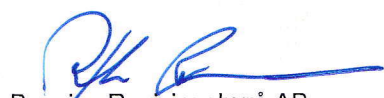


Claes Nygren
Ledamot

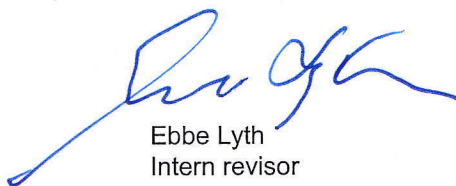
Clary Eriksson
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/5 2018



Borwins Revisionsbyrå AB
Peter Borwin
Godkänd revisor



Ebbe Lyth
Intern revisor

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Baltora VA Samfällighetsförening
Org.nr. 717913-4098

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Baltora VA Samfällighetsförening för år 2017.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, 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 föreningen upprättar årsredovisningen 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 föreningens 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 årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2017 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Baltora VA Samfällighetsförening för år 2017.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

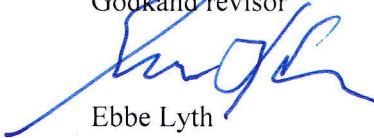
Uttalande

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrtälje den 3 maj 2018



Peter Borwin
Godkänd revisor



Ebbe Lyth
Intern revisor