

Årsredovisning för
Baltora VA Samfällighetsförening
717913-4098



**Baltora VA-
samfällighetsförening**

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

| | |
|------------------------|-----|
| Förvaltningsberättelse | 1-2 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4-5 |
| Kassaflödesanalys | 6 |
| Noter | 7-9 |
| Underskrifter | 10 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Baltora VA Samfällighetsförening, 717913-4098, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018, föreningens sjunde 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 genomfört 4 st möten under verksamhetsåret.

Revisorer

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

Valberedning

Utsågs ej av stämman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 maj 2018.

Medlemmar

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|------------|------------|
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början | 171 | 170 |
| Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 8 | 1 |
| Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret | -8 | - |
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut | 171 | 171 |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under september 2018 sattes om lånet 577-8 på Swedbank till fast ränta ett år på 1.10%, nästa villkorsändring är 15 sept -19 för detta lån.

Inga övriga lån villkorsändrades under 2018.

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.

Styrelsen har inte tagit emot samtal eller mail om några skador på ledningsnätet.

Vattenmätarna som föreningen tillhandahåller och är inkopplade i varje fastighet. Under året har 20 st av mätarna inte startat vid fjärravläsningen, Vid de kontroller som utförts har mätarna visat rätt mängd vatten, felet har bestått i att batteriet i mätaren inte startat mätaren. Styrelsen förhandlar med företaget om en lösning på problemet. Information kommer att lämnas vid 2019-års stämma.

I området finns 6 st elcentraler som förser ledningsnätets värmekablar med el, så att det inte fryser vid låga temperaturer. Styrelsen har beställt service av skåpen som varit i drift i c:a 6 år. Kommunalteknik har testat varje slinga samt kontrollerat att skåpens värmeelement fungerar.

Flerårsöversikt

| | 2018 | 2017 | 2016 | Belopp i kr 2015 |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| Nettoomsättning | 1 805 222 | 1 817 505 | 2 180 072 | 2 065 462 |
| Rörelseresultat | 723 285 | 861 925 | 1 101 865 | 1 124 136 |
| Räntekostnader | 651 123 | 723 794 | 837 904 | 1 006 722 |

Eget kapital

| | Fond för yttre underhåll | Balanserad vinst | Årets resultat |
|-----------------------------------|-----------------------------|---------------------|-------------------|
| Vid årets början | 53 354 | 424 148 | 138 632 |
| Disposition av fg års resultat | 50 000 | 88 632 | -138 632 |
| Årets resultat | | | 72 776 |
| Vid årets slut | 103 354 | 512 780 | 72 776 |

Resultatdisposition

| | Belopp i kr |
|---|-------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: | |
| balanserat resultat | 512 780 |
| årets resultat | 72 777 |
| Totalt | 585 557 |
| disponeras för | |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | 50 000 |
| balanseras i ny räkning | 535 557 |
| Summa | 585 557 |

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

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2018-01-01- 2018-12-31</i> | <i>2017-01-01- 2017-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 805 222 | 1 817 505 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 1 380 | 1 800 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | | <u>1 806 602</u> | <u>1 819 305</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | 4 | -956 682 | -837 873 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -53 259 | -47 953 |
| Personalkostnader | 6 | -73 376 | -71 554 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-1 083 317</u> | <u>-957 380</u> |
| Rörelseresultat | | <u>723 285</u> | <u>861 925</u> |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 614 | 501 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -651 123 | -723 794 |
| Summa finansiella poster | | <u>-650 509</u> | <u>-723 293</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>72 776</u> | <u>138 632</u> |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Resultat före skatt | | <u>72 776</u> | <u>138 632</u> |
| Skatter | | | |
| Årets resultat | | <u>72 776</u> | <u>138 632</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2018-12-31</i> | <i>2017-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | 7 | 27 891 303 | 28 534 956 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 27 891 303 | 28 534 956 |
| Summa anläggningstillgångar | | 27 891 303 | 28 534 956 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 120 075 | 90 350 |
| Övriga fordringar | 7 | 640 000 | 640 000 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 26 690 | 29 767 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 786 765 | 760 117 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 1 516 413 | 1 587 507 |
| Summa kassa och bank | | 1 516 413 | 1 587 507 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 303 178 | 2 347 624 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 30 194 481 | 30 882 580 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-----|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Fond för underhåll | | 103 354 | 53 354 |
| Summa bundet eget kapital | | 103 354 | 53 354 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 512 780 | 424 148 |
| Årets resultat | | 72 776 | 138 632 |
| Summa fritt eget kapital | | 585 556 | 562 780 |
| Summa eget kapital | | 688 910 | 616 134 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder | 9 | 27 776 887 | 28 576 887 |
| Summa långfristiga skulder | | 27 776 887 | 28 576 887 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9 | 860 000 | 700 000 |
| Förskott från kunder | | - | 3 169 |
| Leverantörsskulder | | 136 041 | 146 767 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 732 643 | 839 623 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 728 684 | 1 689 559 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 30 194 481 | 30 882 580 |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2018-01-01- 2018-12-31</i> | <i>2017-01-01- 2017-12-31</i> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 72 776 | 138 632 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | 643 653 | 648 644 |
| | <u>716 429</u> | <u>787 276</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 716 429 | 787 276 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | -26 647 | 15 323 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | 39 124 | 143 562 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 728 906 | 946 161 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | - | - |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av låneskulder | -800 000 | -703 112 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -800 000 | -703 112 |
| Årets kassaflöde | -71 094 | 243 049 |
| Likvida medel vid årets början | 1 587 507 | 1 344 458 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 516 413 | 1 587 507 |

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

| | 2018-01-01- 2018-12-31 | 2017-01-01- 2017-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Drift & Underhåll | 325 584 | 325 584 |
| Räntor | 537 650 | 708 966 |
| Vatten | 305 719 | 229 411 |
| Övriga intäkter | 636 269 | 552 411 |
| Summa | 1 805 222 | 1 816 372 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2018-01-01- 2018-12-31 | 2017-01-01- 2017-12-31 |
|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| Påminnelseavgifter | 1 380 | 1 800 |
| Summa | 1 380 | 1 800 |

Not 4 Driftkostnader

| | 2018-01-01- 2018-12-31 | 2017-01-01- 2017-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Vatten & Avlopp | 794 519 | 738 715 |
| Övriga driftskostnader | 90 600 | 43 615 |
| EI Anläggning | 60 634 | 44 966 |
| Försäkring Anläggning | 10 929 | 10 577 |
| Summa | 956 682 | 837 873 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2018-01-01- 2018-12-31 | 2017-01-01- 2017-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förbrukningsmaterial | 330 | - |
| Inkasso & KFM | 1 623 | 1 410 |
| Kontorsmaterial | 919 | 548 |
| Porto | 950 | - |
| Revision, extern | 6 600 | -10 400 |
| Ekonomisk förvaltning | 41 395 | 55 446 |
| Övriga förvaltningskostnader | 342 | - |
| Bankavgifter | 210 | 950 |
| Övriga externa kostnader | 890 | - |
| Summa | 53 259 | 47 954 |

Not 6 Anställda och personalkostnader

Personal

| | 2018-01-01- 2018-12-31 | 2017-01-01- 2017-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Medelantalet anställda | - | - |
| Summa | - | - |

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| | 2018-01-01- 2018-12-31 | 2017-01-01- 2017-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Löner och andra ersättningar | - | - |
| Styrelse och internrevisor | 60 000 | 58 000 |
| Summa | 60 000 | 58 000 |
| Sociala kostnader (varav pensionskostnader) | 13 376 | 13 554 |
| Totalt | 73 376 | 71 554 |

Not 7 Andra långfristiga fordringar

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 29 174 956 | 29 823 600 |
| -Reglerade fordringar | -643 653 | -648 644 |
| Redovisat värde vid årets slut | 28 531 303 | 29 174 956 |

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

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Upplupen vattenintäkt | 24 858 | 27 997 |
| Förutbetald försäkring | 1 832 | 1 770 |
| | 26 690 | 29 767 |

Not 9 Skulder till kreditinstitut

| | Räntesats | Löptid (tom) | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-----------|--------------|-------------------|-------------------|
| Swedbank 577-8 | 1,10% | 2019-09-15 | 9 000 000 | 9 200 000 |
| Swedbank 584-4 | 2,04% | 2021-09-15 | 9 000 000 | 9 200 000 |
| Swedbank 390-1 | 1,78% | 2022-09-15 | 10 636 887 | 10 876 887 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | | 28 636 887 | 29 276 887 |

| | | |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Varav kortfristig del | 860 000 | 700 000 |
| Varav Långfristig del | 27 776 887 | 28 576 887 |
| Summa | 28 636 887 | 29 276 887 |

| Förfaller | Inom 1 år | Inom 2 - 5 år | Senare än 5 år | Total |
|------------|-----------|---------------|----------------|------------|
| Amortering | 750 000 | 1 010 000 | - | 1 760 000 |
| Löper ut | 8 800 000 | 18 076 887 | - | 26 876 887 |

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

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna arvoden | 58 000 | 58 000 |
| Upplupna arbetsgivaravgifter | 13 404 | 13 555 |
| Räntekostnader | 107 840 | 182 825 |
| Förutbetalade medlemsintäkter/avbetalning | 546 399 | 578 243 |
| Upplupet revisionsarvode | 7 000 | 7 000 |
| | 732 643 | 839 623 |

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 / 2019

Sten Planebo
Ledamot

Kenneth Huldén
Ledamot

Klas Nylén
Ledamot

Claes Nygren
Ledamot

Clary Eriksson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019

Borwins Revisionsbyrå AB
Peter Borwin
Godkänd revisor

Ebbe Lyth
Intern revisor

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