



Org Nr: 763500-1998

Styrelsen för Kyrkmossens Samfällighetsförening

Org.nr: 763500-1998

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31



Kyrkmossens Samfällighetsförening

Verksamhetsberättelse för 2017

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt

Månadsavgiftens utveckling från 2008 är (2100, 3000, 4779, 3972, 3215, 2950, 2500, 2500, 2882 och 3300).

Bemanning

Ledamöter i styrelsen

- Jan Lindér 19C ordförande
- Peter Hammar 1B vice ordförande
- Helge Kikkenborg 3E
- Jesper Mossberg 6C
- Carin Thysell 17H
- Kjell-Åke Elfving 9E
- Inge Magnusson 19F

Suppleanter

- Robert Hartman 19A

Valberedning (efter extrastämma)

- Ingrid Söderström
- Carolina Hiller

Styrelsen har haft 23 styrelsemöten och 9 arbetsmöten. Vi har genomfört 1 skriftlig information, 1 extrastämma och hållit 1 informationsmöte.

Nedan redogör vi för viktigare händelser under året.

Värmecentralen/styrelserummet

Under året fortsatte renoveringen av värmecentralen och styrelserummet. Den yttre fasaden tvättades och målades genom frivilliga insatser från länga 4 och 6. Taket och dörrar/fönster är åtgärdade genom olika entreprenörer. Styrelserummet är nu i gott skick genom insatser från framförallt Inge Magnusson. Vi är också uppdaterade på modern digital teknik.

Kulvertar/Ledningar

Under en längre period har det funnits en läcka i radiatorledningarna. Då den hastigt förvärrades gick det att detektera var felet var. Vi fick byta en kulvert mellan 13 och 19. Analys av kvaliteten på kulvertsystemet visade att det är av undermålig kvalitet och vi beslöt att prioritera kulvertbyten i hela området. Efter omDispositionering av medel för renovering av dräneringssystemet (extrastämma) har arbetet fortsatt. Vidare analyser av kvaliteten på ledningsdragningsarna i grunderna gjorde att vi prioriterade att påbörja byte av kallvattenledningar. I samband med detta beslöt vi att installera backventiler (med rengöringsbara filter) i hela området. Det löser ett gammalt problem med undermåliga blandare som påverkar grannarnas vattentemperatur (och kostnad) i efterföljande fastighet. Arbetet fortskrider och kommer i nästa skede att omfatta varmvattnet då dessa ledningar också är uttjänta. Karta över planerade kulvertbyten bifogas som bilaga. 



Kyrkmossens Samfällighetsförening

HSB

Samarbetet har efter första årets synnerligen besvärliga inkörningsperiod flutit på betydligt smidigare. På det stora hela har vi uppfattningen att servicen är tillfredsställande, även om vi ser över möjligheten att flytta över till HSB Göteborg för att kunna få en närmare personlig kontakt givet att de arbetar med samma tekniska system. Det skall också påpekas behovet av en gedigen ekonomisk kompetens i styrelsen vad gäller kontakterna med HSB.

I samband med att HSB under hösten bytt tjänsteleverantör för fakturaskanning har det uppstått problem med att en mängd leverantörsfakturor under hösten inte registrerats i systemet och således inte blivit betalda i tid. Detta har varit kostnadsneutralt för oss, då HSB ersatt oss för alla förseningsavgifter, men det kan naturligtvis ha påverkat våra leverantörsrelationer negativt.

Områdesvård

Under året har döda och olämpliga träd (rotsystem som kan förstöra kulvertar, ledningar, gräs- och asfaltytor) tagits bort. Offerter för återplantering har med viss möda gått att få, men kostnaden gjorde att vi måste dröja med planering och göra en successiv plan för området. Garagen har genom de boendes arbete fått en rejäl uppförskning. Vissa detaljer återstår, framförallt behöver belysningen bytas ut, och det ingår i underhållsplanen. Portarna underhålls genom ett serviceavtal med Västsvenska port AB.

Medlemskommunikation

Den viktigaste kommunikationskanalen är vår hemsida. 6 st har anmält behov av skriftlig dokumentation i brevlådan och får det. I samband med vattenavstängningar har vi även kompletterat med pappersinformation till de berörda för att ingen skall missa dem. För att inte missa viktig information uppmanar vi alla att anmäla sig till:

Prenumerera på vårt nyhetsbrev

Få alla uppdateringar direkt i din mail
<http://www.kyrkmossen.se/prenumerera/>



Inför planeringen av 2018 inbjöd vi till ett infomöte i december. Tanken är att visa på hur styrelsen bedömer att budget och debiteringslängd kommer att se ut vid ordinarie stämma. Detta är viktigt inte minst med tanke på att eventuella motioner skall ha inkommit senast den sista januari. Tyvärr var intresset väldigt lågt och endast ca 15 hushåll utöver styrelsen deltog.

Ekonomiska kalkyler

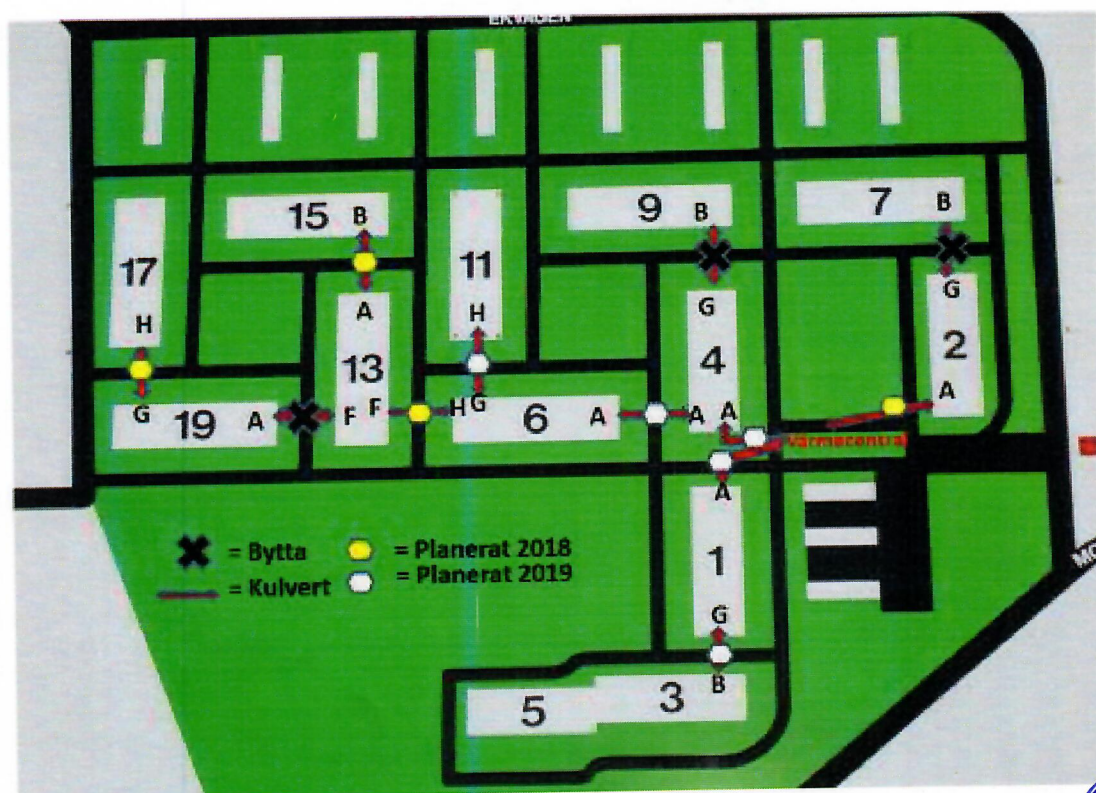
Styrelsen är skyldig att upprätta en underhålls- och förnyelseplan som underlag för nödvändiga fondavsättningar (ska ske under bruksperioden så att när den är slut skall kapital för ersättningsinvestering finnas). Under året har ett omfattande arbete lagts ner på att skapa en uppdaterad plan. Utgångspunkten har varit en gedigen plan från 2009 samt en kartläggning av gjorda investeringar genom analys av protokoll och i tillämpliga fall fakturor. Tyvärr finns ingen ekonomisk redovisning före 2006 att tillgå. Det är åtskilliga områden som måste analyseras och omsättas i livslängd och fonderingsbehov. De viktigaste posterna är: Bostadshus, garagebyggnader, dagvattenledningar, dräneringsledningar, kulvertsystem och ledningsdragningar i grunden, värmecentralen, el och belysning samt gemensamma ytor inklusive lekplatser och parkeringsplatser.

Arbetet pågår (redogörs för i informationsmaterialet till mötet den 7/12) och en viktig fråga är hur det påverkar kommande debiteringslängd. En jämförelse kan göras med planen från 2009 som angav en månadskostnad om 4000 kr. Vissa omständigheter är förändrade sedan dess (tex huspanel och förråd ägs enskilt) men våra beräkningar pekar på att det sannolikt behövs en månadsavgift på minst 3800 kr för att upprätthålla en god balans mellan kostnader och intäkter.



Kyrkmossens Samfällighetsförening

Bilaga Kulvertbyten



**Kyrkmossens Samfällighetsförening**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 071 878	3 568 126
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 077 549	-1 887 628
Övriga externa kostnader	Not 3	-154 053	-78 939
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-131 350	-132 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-9 072	-9 072
Summa rörelsekostnader		-3 372 024	-2 107 639
Rörelseresultat		699 854	1 460 487
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 223	20
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 711	-1 554
Summa finansiella poster		-488	-1 534
Resultat efter finansiella poster		699 366	1 458 953
Avsättning till reparationsfond		-699 366	-1 458 953
		-699 366	-1 458 953
Årets resultat		0	0

**Kyrkmossens Samfällighetsförening****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Inventarier och maskiner

Not 7	23 446	32 518
	<u>23 446</u>	<u>32 518</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>23 446</u>	<u>32 518</u>
---------------	---------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	16 690	23 373
Not 8	909 499	589 507
Not 9	<u>22 810</u>	<u>22 412</u>
	948 998	635 293

Kassa och bank

Not 10	3 308 232	2 711 453
--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

<u>4 257 231</u>	<u>3 346 745</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>4 280 677</u>	<u>3 379 263</u>
------------------	------------------

**Kyrkmossens Samfällighetsförening****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Yttre underhållsfond

3 250 120	2 550 754
<u>3 250 120</u>	<u>2 550 754</u>

Ansamlad förlust

Årets resultat

0	0
<u>0</u>	<u>0</u>

Summa eget kapital

<u>3 250 120</u>	<u>2 550 754</u>
------------------	------------------

Skulder*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 12

337 260	183 116
693 298	645 394
<u>1 030 558</u>	<u>828 510</u>

Summa skulder

<u>1 030 558</u>	<u>828 510</u>
------------------	----------------

Summa eget kapital och skulder

<u>4 280 677</u>	<u>3 379 264</u>
------------------	------------------

**Kyrkmossens Samfällighetsförening****Kassaflödesanalys**

2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
--------------------------	--------------------------

Löpande verksamhet**Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

Kassaflöde från löpande verksamhet

708 438	1 468 025
---------	-----------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Kassaflöde från löpande verksamhet

916 772	1 652 668
---------	-----------

Investeringsverksamhet

Kassaflöde från investeringsverksamhet

0	0
---	---

Finansieringsverksamhet

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

0	0
---	---

Årets kassaflöde

916 772	1 652 668
---------	-----------

Likvida medel vid årets början

3 300 835	1 648 167
-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

4 217 607	3 300 835
-----------	-----------

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



Kyrkmossens Samfällighetsförening

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med bokföringslagen och god redovisningssed förutom att avsättning till och disposition ur reparationfond skett via resultaträkningen. Vid respektive tilläggsupplysning framgår det vilka rekommendationer, allmänna råd och vägledningar som tillämpats för den aktuella posten.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Personal

Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalas.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Styrelsen föreslår med anledning av årets överskott 699 365,81 kr överförs till reparationsfonden som extra avsättning för kommande underhållsbehov.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avlstning på en delplaceringar.

**Kyrkmossens Samfällighetsförening**

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter vatten	357 488	247 939
	Övriga intäkter	3 714 390	3 320 187
	Bruttoomsättning	4 071 878	3 568 126
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	26 197	0
	Reparationer	116 451	147 510
	El	44 958	53 919
	Uppvärmning	1 298 169	1 297 491
	Vatten	149 359	117 419
	Sophämtning	129 910	105 073
	Kabel-TV och bredband	15 811	2 000
	Förvaltningsarvoden	70 248	60 469
	Planerat underhåll	1 226 446	103 748
		3 077 549	1 887 628
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	50 874	20 955
	Administrationskostnader	83 185	23 744
	Extern revision	15 000	34 240
	Konsultkostnader	4 994	0
		154 053	78 939
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	100 000	100 000
	Sociala avgifter	30 000	32 000
	Övriga personalkostnader	1 350	0
		131 350	132 000
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	390	0
	Ränteintäkter skattekonto	0	20
	Övriga ränteintäkter	833	0
		1 223	20
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Övriga räntekostnader	1 711	1 554
		1 711	1 554

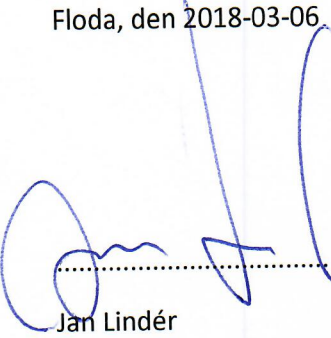
**Kyrkmossens Samfällighetsförening**

Noter		2017-12-31	2016-12-31		
Not 7	Inventarier och maskiner				
	Ackumulerade anskaffningsvärden				
	Ingående anskaffningsvärde	292 301	292 301		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	292 301	292 301		
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
	Ingående avskrivningar	-259 783	-250 711		
	Årets avskrivningar	-9 072	-9 072		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-268 855	-259 783		
	Bokfört värde	23 446	32 518		
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar				
	Skattekonto	125	125		
	Avräkningskonto HSB Stockholm	909 374	589 382		
		909 499	589 507		
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	Förutbetalda kostnader	22 810	22 412		
		22 810	22 412		
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.				
Not 10	Kassa och bank				
	Swedbank	8 232	11 453		
	Övriga bankkonton	3 300 000	2 700 000		
		3 308 232	2 711 453		
Not 11	Förändring av eget kapital				
		Medlemsinsatser Insatser Uppl avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	0	0	2 550 754	0
	Resultatdisposition			699 366	0
	Årets resultat				0
	Belopp vid årets slut	0	0	3 250 120	0
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Förutbetalda hyror och avgifter			287 154	256 687
	Övriga upplupna kostnader			406 144	388 707
				693 298	645 394
	Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.				
Not 13	Väsentliga händelser efter årets slut				
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.				

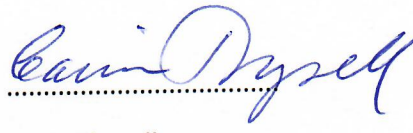


Kyrkmossens Samfällighetsförening

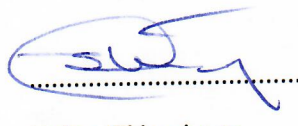
Floda, den 2018-03-06.

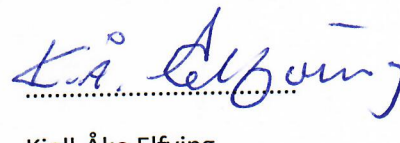

Jan Lindér


Peter Hammar


Carin Thysell


Inge Magnusson

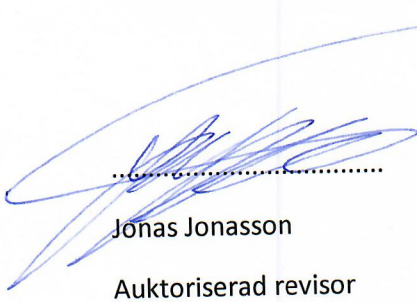

Helge Kikkenborg


Kjell-Åke Elfving


Jesper Mossberg

Vår revisionsberättelse har 2018-03-06 lämnats beträffande denna årsredovisning

Trevirevision


Jonas Jonasson
Auktoriserad revisor


Marie Claesson
Auktoriserad revisor