

Årsredovisning för
Åby Nordgård Samfällighetsförening
716408-4605
Räkenskapsåret
2021-07-01 - 2022-06-30

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Åby Nordgård Samfällighetsförening, 716408-4605, med säte i Mölndal, får härmed avge årsredovisning för 2021-07-01 - 2022-06-30.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Åby Nordgård Samfällighetsförening bildades med beslut från Lantmäteriet 1975-04-18 för förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ÅBY GA:1 och ÅBY GA:2.

ÅBY GA:1 avser vägar, vattenförsörjning, avloppsanläggning, radio-tv och/eller tele, elledning och/eller belysning, värmeanläggning, grönområden, garage och/eller parkering samt kvartersanläggning.

ÅBY GA:2 avser kvartersanläggning.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2022-06-07 hos Lantmäteriet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Issa Moosavi Far	Ledamot, Ordförande	2022
Claes Arhusen	Ledamot, Kassör	2022
Nicklas Huotarinen	Ledamot	2022
Robert Bengtsson	Ledamot	2022
Mats Sjöström	Ledamot	2022
Sebastian Ryberg	Ledamot	2022
Sven Ohde	Ledamot	2022

Ordinarie revisorer

Elisabet Schéle	Föreningsrevisor	2022
Joakim Emmesjö	Föreningsrevisor	2022

Revisorssuppleanter

Jan Johansson	Föreningsrevisor	2022
Thomas Olin	Föreningsrevisor	2022

Valberedning

Cecilia Sjöström		2022
Anna Åsheim		2022

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av föreningens ledamöter, två i förening.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Gert Jansson Trädgårdsanläggningar *	Fastighetsskötsel
Tele2	Tv, bredband och telefoni
Mölnadal Energi	Elavtal avseende volym
Mölnadal Energi	Fjärrvärme
Mölnadal Energi	Serviceavtal värmesystem
Västsvenska Port och El	Serviceavtal garage

* Från och med 2021-10-01 ansvarar Bredablick Förvaltning för Teknisk förvaltning.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 383 437 kr och planerat underhåll för 1 680 313 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021 av Sustend.

Enligt underhållsplanen beräknas det årliga underhållsbehovet till 648 000 kr för GA:1 samt 31 000 kr för GA:2.

Avsättning till underhållsfond för 2021/2022 görs enligt styrelsens förslag med 2 381 400 kr, vilket motsvarar 16 200 kr per delägare. Enligt föreningens registrerade stadgar måste avsättning om minst 1 600 000 kr göras per år.

Planerat underhåll

	<u>År</u>
Lagning av betongmurar och trappsteg (GA:1 och GA:2)	2022/2023
Omläggning av asfalt	2023/2024
Linjemålning av parkeringsplatser	2023/2024
Översyn av el-infrastruktur	2023/2024
Underhållsspolning av avloppsstammar	2024/2025

Utförda åtgärder

	<u>År</u>
Underhåll av takstosar	2021/2022
Underhåll av ytskikt i källargångar på Måldomargatan (GA:1 och GA:2)	2021/2022
Byte till LED-belysning i källare på Måldomargatan (GA:1 och GA:2)	2021/2022
Byte av källardörrar på Måldomargatan (GA:1 och GA:2)	2021/2022
Brandtätning mellan fastigheter	2021/2022
Färdigställande av dräneringsprojekt	2020/2021
Byte av lås till källargångar på Måldomargatan	2020/2021
Nya hänglås till kulvertluckor, värmecentraler och styrelserum	2020/2021
Montering av injusteringsventiler och backspolning	2020/2021

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 12:e oktober 2021. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

Lån

Under slutet av året löstes ett av föreningens lån till följd av den goda likviditeten, vilket innebär att räntekostnaderna halveras inför nästa verksamhetsår. Styrelsens plan är att även lösa det andra lånet under de två kommande åren, men det beror naturligtvis på hur likviditeten ser ut framöver.

Styrelsens ord

Det har varit ett mycket händelserikt år och dessutom det första hela året med Bredablick som ekonomisk och teknisk förvaltare.

Följande händelser är exempel på det som skett under året:

- Efter stämmobeslut har nu brandtätning genomförts av rören som går mellan i 1½-planhusen.
- Stadgarna som röstades igenom vid stämman 2021 har skickats in till Lantmäteriet och godkändes under juni månad.
- Under året upptäcktes skadedjur, vilka bekämpades av Anticimex. Kostnaden täcktes av den försäkring som samfälligheten har via Villaägarna.
- 2019 uppstod en vattenskada i en källargång på Måldomargatan vilken under året har utretts. Då det rör sig om grundvatten som tränger upp i källaren har en offert på borrning av brunn och åtgärd av skadorna godkänts.

Felanmälan

Sedan Bredablick tog över den tekniska förvaltningen 2022-10-01 kan delägarna felanmäla problem direkt till förvaltaren. Styrelsen upplever att det har fungerat väldigt bra då styrelsen får bra översyn i portalen där allt loggas på det som händer i området samtidigt som delägarna får snabb hjälp.

Laddstolpar

På årsstämman 2021 fick styrelsen i uppdrag av stämman att undersöka möjligheterna för installation av laddstolpar för elbilar. Styrelsen har undersökt vilka möjligheter som finns på marknaden och de förutsättningar som finns på området. Det kan konstateras att området är väldigt komplext, därför jobbar styrelsen med några olika förslag för stämman att ta ställning till framöver. Oavsett vilket alternativ vi väljer att gå vidare med så kommer laddstolpar kunna monteras tidigast i slutet av 2023. Det för att våra gator och trottoarer förmodligen kommer att asfalteras om under kvartal tre 2023 samt att befintlig el på området ska bytas ut (förmodligen under samma tidsperiod). Montering av laddstolpar kan därför inte ske först förens detta är klart, rimligtvis kvartal fyra 2023 - kvartal två 2024. Om någon delägare inte vill vänta tills dess går det bra att installera en egen laddbox på sin fastighet, om möjligheten finns.

Styrelsen ser ett behov att fortsätta följa utvecklingen på hur samfälligheter kan underlätta för sina delägare att kunna ladda sina elbilar i anslutning till deras hem i framtiden. Det har gjorts en del överklagan från samfälligheter till Mark och Miljödomstolen då man vill att det ska tillåtas att dra elkablar från sin egen fastighet och fram till sin parkering. Som det är nu kan vi enligt EI (Energimarknadsinspektionen) inte få undantag för nätkoncession då delägare inte äger sin tomt fram till sin parkering.

Medlemsinformation

Delägare

Samfällighetsföreningen består av 147 delägare.

Delägarfastigheterna är Käkremmen 1-7, Ledvolten 1-8, Måldomaren 1-12, Målkameran 2-11, Ridläraren 2-11, Ridpiskan 2-22, Sadelbommen 2-11, Sadelknappen 2-7, Sadelkåpan 2-20, Sadelmakaren 2-11, Sadelplatsen 2-14, Seldonet 2-11 samt Selpinnen 2-12.

Hemsida

Föreningens webbplats är www.abynordgardsamf.se

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Rörelsens intäkter	6 646	6 647	6 648	6 277
Resultat efter finansiella poster	495	2 612	1 625	192
Förändring av underhållsfond	1 139	2 141	-10 023	2 199
Resultat efter fondförändringar	-644	471	11 647	-2 008
Soliditet %	-25	-23	-121	13

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	2 140 866	-6 049 974	2 612 327
Disposition enligt föreningsstämma		2 612 327	-2 612 327
Avsättning till underhållsfond	2 381 400	-2 381 400	
Ianspråktagande av underhållsfond	-1 242 579	1 242 579	
Årets resultat			494 514
Vid årets slut	3 279 687	-4 576 468	494 514

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 437 647
Årets resultat före fondförändring	494 514
Årets avsättning till underhållsfond enligt styrelsens förslag	-2 381 400
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 242 579
Summa över/underskott	-4 081 954

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-4 081 954**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>	<i>2020-07-01- 2021-06-30</i>
Rörelseintäkter			
Hyror	2	161 123	168 972
Övriga rörelseintäkter	3	6 485 351	6 478 487
Summa rörelseintäkter		6 646 474	6 647 459
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-5 169 516	-3 329 376
Övriga externa kostnader	7	-372 372	-175 320
Personalkostnader	8	-391 865	-301 547
Summa rörelsekostnader		-5 933 753	-3 806 243
Rörelseresultat		712 721	2 841 216
Finansiella poster			
Ränteintäkter		189	329
Räntekostnader		-218 396	-229 218
Summa finansiella poster		-218 207	-228 889
Resultat efter finansiella poster		494 514	2 612 327
Årets resultat		494 514	2 612 327

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-06-30</i>	<i>2021-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	7 297
Övriga fordringar		72 064	8 383
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		105 968	113 214
Summa kortfristiga fordringar		178 032	128 894
<i>Kassa och bank</i>	9	3 074 839	5 412 013
Summa omsättningstillgångar		3 252 871	5 540 907
SUMMA TILLGÅNGAR		3 252 871	5 540 907

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-06-30</i>	<i>2021-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Underhållsfond		3 279 687	2 140 866
Summa bundet eget kapital		3 279 687	2 140 866
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 576 468	-6 049 974
Årets resultat		494 514	2 612 327
Summa fritt eget kapital		-4 081 954	-3 437 647
Summa eget kapital		-802 267	-1 296 781
<i>Långfristiga skulder</i>			
Investeringslån	10,11	2 660 000	5 565 000
Summa långfristiga skulder		2 660 000	5 565 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	10,11	140 000	280 000
Leverantörsskulder		260 644	294 701
Övriga skulder		55 326	69 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	939 168	628 085
Summa kortfristiga skulder		1 395 138	1 272 688
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 252 871	5 540 907

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>	<i>2020-07-01- 2021-06-30</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	712 721	2 841 216
	712 721	2 841 216
Erhållen ränta	189	329
Erlagd ränta	-218 396	-229 218
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	494 514	2 612 327
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-49 138	-422 806
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	262 450	-9 897
Kassaflöde från den löpande verksamheten	707 826	2 179 624
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-3 045 000	-280 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 045 000	-280 000
Årets kassaflöde	-2 337 174	1 899 624
Likvida medel vid årets början	5 412 013	3 512 389
Likvida medel vid årets slut	3 074 839	5 412 013

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Not 2 Hyror

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Hyror, p-platser	47 625	53 472
Hyror, garage	70 145	71 100
Hyror, motorvärmare	43 353	44 400
Summa	161 123	168 972

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Driftavgift	3 704 400	3 704 400
Underhållsfond	2 381 400	2 381 400
Tv, bredband och telefoni	361 620	352 800
GA:2	32 400	32 400
Uppvärmning *	5 076	6 345
Övriga intäkter	455	1 142
Summa	6 485 351	6 478 487

* 3 delägare debiteras extra värmekostnad för uppvärmning av utbyggnad.

Not 4 Reparationer

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Armaturer, gemensamma utrymmen	688	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	5 220	-
VA & sanitet, installationer *	150 106	35 896
Värme, installationer	9 192	2 959
El, installationer	59 465	-
Tele/tv/porttelefon, installationer	32 500	-
Huskropp, tak	-	13 581
Markytor	11 544	18 172
P-platser/garage	69 676	45 277
Vattenskador	41 825	12 237
GA:2	3 221	-
Summa	383 437	128 122

* Majoriteten av kostnaderna avser arbeten med värmekulvert och läckande avloppsstam.

Not 5 Planerat underhåll

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Armaturer, gemensamma utrymmen	7 000	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	86 840	46 782
Målning, gemensamma utrymmen	25 881	-
Övrigt, gemensamma utrymmen *	308 750	-
VA & sanitet, installationer	-	20 971
Värme, installationer	-	46 548
Huskropp, tak	814 108	-
Markytor	-	126 233
GA:2	437 734	-
Summa	1 680 313	240 534

* Kostnad 2021/2022 avser brandtätning.

Not 6 Driftskostnader

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Fastighetsskötsel	240 019	68 876
Besiktningkostnader *	12 300	104 000
Snöröjning	114 944	94 375
Serviceavtal, värme	13 453	18 103
Serviceavtal, garage	19 200	18 750
Förbrukningsmaterial	1 819	-
El, gemensam	20 023	16 333
El, garage	15 748	13 925
El, motorvärmare	19 246	17 018
El, GA:2	26 378	17 851
Uppvärmning	1 667 007	1 622 119
Vatten och avlopp	596 002	598 512
Avfallshantering	438	-
Systematiskt brandskyddsarbete	-	13 706
Tv, bredband och telefoni	359 189	357 152
Summa	3 105 766	2 960 720

* Kostnad 2021/2022 och 2020/2021 avser takbesiktning.

Not 7 Övriga kostnader

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	17 688	1 490
Kontorsmateriel och trycksaker	9 569	3 169
Tele och post	16 789	9 857
Förvaltningskostnader	229 591	96 501
Konstaterade förluster på fordringar *	-	24 412
Övriga riskkostnader	-	90
Jurist- och advokatkostnader	-	7 689
Bankkostnader	4 366	3 080
IT-tjänster	4 436	1 198
Underhållsplan	63 400	-
Övriga externa tjänster **	-	20 484
Medlemskap i Villaägarna inkl. försäkring ***	22 200	7 350
Övriga externa kostnader	4 333	-
Summa	372 372	175 320

* Kostnad 2020/2021 avser dräneringsprojekt.

** Kostnad 2020/2021 avser arvode till Villaägarna för hjälp med stadgar.

*** Lägre kostnad 2020/2021 p.g.a. kostnaden för perioden 2020-07-01 - 2021-02-28 bokfördes på 2019/2020.

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Styrelsearvoden *	268 752	210 148
Föreningsvalda revisorer **	24 356	12 143
Valberedning ***	4 821	4 286
Övriga arvoden	2 857	-
Utbildning	-	8 663
Summa	300 786	235 240
Sociala avgifter ****	91 079	66 307
Summa	391 865	301 547

* Av kostnaden 2021/2022 avser 57 712 kr 2020/2021.

** Av kostnaden 2021/2022 avser 11 928 kr 2020/2021.

*** Av kostnaden 2021/2022 avser 3 321 kr 2020/2021.

**** Av kostnaden 2021/2022 avser 20 103 kr 2020/2021.

Not 9 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Transaktionskonto Handelsbanken	2 485 439	1 995 490
Transaktionskonto Swedbank	589 400	3 416 523
Summa	3 074 839	5 412 013

Not 10 Förfall investeringslån

	<i>2022-06-30</i>	<i>2021-06-30</i>
Förfaller inom ett år från balansdagen	140 000	280 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	560 000	1 120 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	2 100 000	4 445 000
Summa	2 800 000	5 845 000

Not 11 Investeringslån

	<i>2022-06-30</i>	<i>2021-06-30</i>
Investeringslån	2 800 000	5 845 000
Summa	2 800 000	5 845 000

Låneinstitut	Ränta	Slutförfallodag	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	4,00 %	2022-06-23	2 905 000	-	2 905 000	-
Swedbank *	4,00 %	2027-09-30	2 940 000	-	140 000	2 800 000
Summa			5 845 000	-	3 045 000	2 800 000

* Lånet löper med rörlig ränta.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2022-06-30</i>	<i>2021-06-30</i>
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	294 867	5 688
Förutbetalda intäkter	535 318	535 770
Upplupna driftskostnader	108 983	86 627
Summa	939 168	628 085