



Duettvägens Samfällighetsförening



ÅRSREDOVISNING 2015

www.duettsamf.se



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Duettvägens samfällighetsförening i Skogås (717910-0008) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01—2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Fastigheter

Föreningen består av 64 medlemsfastigheter varav BRF Duetten är en och 7 stycken tillhör Fondex AB.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2015-03-12. På stämman deltog 14 medlemmar.

Styrelsens ordförande Tommy Holmberg avgick 26 maj 2015 av personliga skäl.

Styrelse

Vakant	ordförande
Ann-Christine Daljakt-Jansson	kassör
Siv Sjöstrand	sekreterare
Stig Carlsson	ledamot
Tomas Nyberg	ledamot

Styrelsesuppleanter har varit Ann-Christine Hettman och Annika Press. Gunilla Nyback valdes in som suppleant i styrelsen vid föreningsstämman 2015. Då stadgarna beskriver att styrelsen endast ska ha två suppleanter är inte Gunilla anmäld som suppleant, men har medverkat i styrelsens arbete under året.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Tomas Nyberg och Ann-Christine Daljakt-Jansson samt suppleanterna Ann-Christine Hettman och Annika Press.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Johannes Aasa från Borevision, valda vid föreningsstämman. Johannes Aasa som ordinarie revisor och Karin Pettersson som suppleant

Valberedning

Valberedningen har bestått av Jan Peter Jansson och John Olov Ericsson



Arbetsgrupper

Några olika arbetsgrupper har arbetat under året med deltagande av styrelsemedlemmar och andra medlemmar i föreningen.

Bergvärmegruppen har utrett förutsättningar för att införa bergvärme i samfälligheten. Gruppen är nu nedlagd.

Lekplatsgruppen såg över lekplatsernas behov. Gruppen är nu nedlagd och arbetet med lekplatserna sker nu i styrelsen.

Lokaler, garage och p-platser

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>
1	Lokal Duettvägen 77
120	p-platser varav 5 gästparkeringar
45	garage

Föreningens egendom är försäkrad i Trygg Hansa.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB.

Mark, utomhusstädning och viss fastighetsskötsel har under året skötts av Trångsunds trädgård.

Städning av lokal och tvättstuga har Sakis städ skött om.

Kostnaderna för föreningens förvaltning framgår av not 2



Väsentliga händelser under året

Samfälligheten har under året anslutit sig till Jurist & Inkasso för att vid behov kunna driva in obetalda avgifter och betalningar.

Föreningens hemsida har fått en ansiktslyftning och fyllts på med mer information.

Ombyggnad och underhåll

Ett omfattande projekt med förändring av föreningens sophantering genomfördes under året. Två olika sopstationer skapades där 5 stycken så kallade Molocbehållare grävdes ned för sortering av hushållssopor och matavfall.

Vi har under året haft många allvarliga incidenter med läckage på vattenledningar i gata och kulvertar vilka har lagats. Vi har samband med detta blivit medvetna om att rören och ventiler är i mycket dåligt allmänt skick. Många tidigare lagningar har gjorts akut och det har inte funnits ett planerat underhåll för värme och vattenledningar.

En besiktning har genomförts av lekplatserna där en del åtgärder krävs. Främst behöver fallsäkerheten förbättras genom att byta ut all sand samt säkerhetsåtgärder på våra brunnar vilket planeras under 2016. Vissa reparationer och byte av sanden i sandlådorna har genomförts under året.

Tvättstugan utrustades med nya maskiner, en tvättmaskin och en torktumlare.

OVK besiktning av ventilationen i lokalen och tvättstugan har gjorts. I samband med detta har trasiga fläktar bytts ut och andra underhållsåtgärder vidtagits vilket har lett till att luften i lokalen och tvättstugan blivit mycket bättre.

Klottersanering har genomförts på främst garagen efter att de blivit utsatta för omfattande klotter.

Det projekt att utreda förutsättningar för att införa bergvärme som styrelsen drivit har lagts ned och beslut har fattats att inte gå vidare med detta i nuläget.

Miljö-klimat-energiarbete

Samfällighetsföreningen valde under året att införa matavfallssortering. Att sortera ut matavfallet är ett steg i ledet mot ett mer hållbart samhälle. I genomsnitt slänger varje svensk minst 70 kg matavfall om året.

För en hållbar utveckling krävs att vi arbetar efter tankesättet minimera, återanvänd, återvinn! Det matavfall vi numera sorterar i en särskild behållare för matavfall förvandlas till biogas och det som blir över blir till biogödsel. Biogas är det renaste bränslet på marknaden och har potential att ersätta en stor del av den fossila drivmedelsanvändningen.

Genom att sortera våra sopor bidrar vi i samfällighetsförening till en bättre miljö och en hållbar utveckling inför framtiden!



Aktiviteter

Vår och höststädningar har genomförts med deltagande av engagerade medlemmar.

Inför den förändrade sophanteringen bjöds alla medlemmar in till två väl besökta informationsmöten som hölls av SRV.

Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes efter beslut på årsmötet 2015 med 2 procent.

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2016

Styrelsen konstaterar att det under 2016 kommer att behöva genomföras omfattande underhåll som inte är fullt finansierade i årets budget. För att klara dessa kostnader föreslår styrelsen en ökning av avgifterna till samfälligheten med 6%.

Styrelsen har också konstaterat att det finns behov av att öka det belopp som avsätts till årlig underhållsplan.

Framtida underhåll

Styrelsen konstaterar att föreningen står inför en akut omfattande renovering av vatten och värmeledningar inom hela området. Rören är över 30 år gamla och börjar nu vara utmattade och vi drabbas av läckage på systemet allt oftare på olika ställen. Att åtgärda detta kommer att kräva stora och kostsamma åtgärder, men bedöms som nödvändigt. Undersökningar genomförs för att utreda hur statusen är och hur stort behovet är av byte av ledningar och ventiler, både i marken och i våra kulvertar.

Den situation föreningen har idag är att de läckor som finns på systemet leder till höga kostnader för det vatten som rinner rakt ut i marken. Som jämförelse kan ett sammanfattat räkneexempel från Södertörns fjärrvärme beskriva de kostnader dagens situation ger.

En läcka på 10 liter i minuten, (kan jämföras med flödet ur en vattenkran) ger 600 liter per timme. Detta innebär 14 400 liter per dygn och 432 000 liter (423 m3) på en månad.

Att värma 1 kubikmeter (m3) kostar ca 59 kr, inklusive kallvattenkostnaden. Ett läckage på 10 liter i minuten kostar då ca 25 500 kr i månaden. Har vi flera, eller större läckor, ökar naturligtvis kostnaden ytterligare.

Styrelsen arbetar nu med att ta in offerter och olika förslag på åtgärds paket för att hantera situationen och för att få en bild av vilka kostnader renovering av värme och vattenledningarna kan komma att medföra.

Övrigt

Styrelsen ser över möjligheterna att anlita en felanmälanstjänst med viss fastighetsskötsel för att på ett snabbare och bättre sätt kunna åtgärda fel och brister som uppstår.



Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-1 014 527
Årets resultat	<u>483 350</u>
	-531 177

Styrelsen föreslår följande behandling av resultatet:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	50 000
Balanserat resultat	<u>- 581 177</u>
	-531 177

Efter föreslagen disposition uppgår Fond för yttre underhåll till 50 000 kronor.

Om redovisningsreglerna medgivit justeringar mot Fond för Yttre underhåll direkt i resultaträkningen, hade årets resultat uppgått till 433 350 kronor istället för det redovisade 483 350 kronor.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Duettvägens Samfällighetsförening

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Nettoomsättning	Not 1	4 553 324	4 454 582
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 940 947	-3 925 356
Utfört underhåll		0	-138 126
Fastighetsskatt		-14 590	-14 590
Avskrivningar	Not 3	-70 117	0
Summa fastighetskostnader		<u>-4 025 654</u>	<u>-4 078 072</u>
Rörelseresultat		527 670	376 510
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	165	197
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-44 484</u>	<u>-46 625</u>
Summa finansiella poster		<u>-44 319</u>	<u>-46 428</u>
Årets resultat		483 350	330 082

Duettvägens Samfällighetsförening

Balansräkning	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Mark	Not 6 879	879
Maskiner och inventarier	Not 7 96 007	0
Installationer	Not 8 415 036	0
	<u>511 922</u>	<u>879</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>511 922</u>	<u>879</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	129 312	6 296
Avräkningskonto HSB Södertörn	1 260 828	1 087 407
Övriga fordringar	Not 9 27 824	39 160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10 68 939	38 207
	<u>1 486 902</u>	<u>1 171 070</u>
<i>Kassa och bank</i>		
Företagskonto Swedbank	<u>201</u>	<u>201</u>
	<u>201</u>	<u>201</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>1 487 103</u>	<u>1 171 271</u>
Summa tillgångar	<u>1 999 025</u>	<u>1 172 150</u>

Duettvägens Samfällighetsförening

Balansräkning	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 11	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Underhållsfond	0	24 727
	0	24 727
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 014 527	-1 369 336
Årets resultat	483 350	330 082
	-531 177	-1 039 254
Summa eget kapital	-531 177	-1 014 527
Avsättningar och skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12	
	1 402 500	1 427 500
	1 402 500	1 427 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	25 000	25 000
Leverantörsskulder	671 619	591 939
Skatteskulder	1 945	1 945
Övriga skulder	Not 13	
	18 705	4 025
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	
	410 433	136 268
	1 127 702	759 177
Summa avsättningar och skulder	2 530 202	2 186 677
Summa eget kapital och skulder	1 999 025	1 172 150
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter		
Panter för fastighetslån		
<i>varav frigjorda</i>	0	0
Ansvarsförbindelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Duettvägens Samfällighetsförening

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Byggnader

Föreningen har 2009-06-11 köpt fastigheten Visan 1, Sången 1, Kantaten 2 och Serenaden 3 i Huddinge kommun av Huga Fastigheter AB för en summa om 4 Kronor. Till förvärvet till kom en kostnad för lagfart på 879 kr.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Inventarier under 5000 kr har kostnadsförts

Installationer

Avskrivning sker plan enligt med 10% per år beräknat på installationens anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens stadgar.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler. En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft någon fast anställd under 2015.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2015-01-01	2014-01-01
<u>Förtroendevalda</u>	2015-12-31	2014-12-31
Styrelsearvode, fast ersättning	84 000	35 000
Styrelsearvode, sammanträdesersättning	0	17 100
Revisorsarvode	6 000	6 000
Löner och andra ersättningar	50 000	78 000
Sociala kostnader	32 110	38 309
	<u>172 110</u>	<u>174 409</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Duettvägens Samfällighetsförening

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Hyror	652 901	625 943
	Intäkt samfällighet	3 882 447	3 811 833
	Övriga intäkter; p-avgifter samt uthyrning av lokalen	33 229	23 820
	Hysesbortfall, garage och p-platser	-15 253	-7 014
		<u>4 553 324</u>	<u>4 454 582</u>
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	172 110	174 409
	Fastighetsskötsel och städ	422 444	454 597
	Snörenhållning	27 599	0
	Kabel-TV	121 392	119 980
	Bredband	5 340	5 340
	Fastighetsförsäkring	14 206	13 712
	Reparationer	212 199	155 477
	El	184 639	219 487
	Uppvärmning	1 998 656	1 957 432
	Vatten	386 267	372 342
	Sophämtning	195 185	276 054
	Övriga driftskostnader skötsel	1 412	5 250
	Förbrukningsinventarier och -material	18 629	12 032
	Förvaltningsarvoden	107 822	94 352
	Revisionskostnad; extern	12 500	0
	Konsultkostnader	0	4 744
	Övr.driftskost; Mobiltelefoni, postbefod/avier, juridiska avgift, föreningsstämma	60 546	60 150
		<u>3 940 947</u>	<u>3 925 356</u>
Not 3	Avskrivningar		
	Maskiner och inventarier; Tvättmaskin och torktumlare	24 002	0
	Installationer; Sopskåp	46 115	0
		<u>70 117</u>	<u>0</u>
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	165	195
	Övriga ränteintäkter	0	3
		<u>165</u>	<u>197</u>
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	44 398	46 625
	Räntekostnader kortfristiga skulder	86	0
		<u>44 484</u>	<u>46 625</u>

Duettvägens Samfällighetsförening

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde; Mark	879	879
Bokfört värde	879	879
Taxeringsvärden för Kantaten 2		
Mark -byggnad	1 181 000	1 181 000
Mark	278 000	278 000
	<u>1 459 000</u>	<u>1 459 000</u>
Taxvärde totalt	1 459 000	1 459 000
Not 7 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	16 321	16 321
Årets investeringar; Tvättmaskin och torktumlare	120 009	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>136 330</u>	<u>16 321</u>
Ingående avskrivningar	-16 321	-16 321
Årets avskrivningar	-24 002	0
Utgående avskrivningar	<u>-40 323</u>	<u>-16 321</u>
Bokfört värde	96 007	0
Not 8 Installationer		
Årets investeringar; Sopskåp inkl installation	461 151	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>461 151</u>	<u>0</u>
Årets avskrivningar	-46 115	0
Utgående avskrivningar	<u>-46 115</u>	<u>0</u>
Bokfört värde	415 036	0

Duettvägens Samfällighetsförening

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	26 250	17 500
Skattekonto	-53	33
Övriga fordringar; Handkassa	1 627	21 627
	27 824	39 160

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-TV och bredband	0	30 348
Övriga förutbet.kost; Comhem, B2 Bredband, HSB ek avtal, Trygghansa	68 939	7 859
	68 939	38 207

Not 11 Förändring av eget kapital

			Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	0	24 727	-1 369 336	330 082
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-24 727	354 809	-330 082
Årets resultat					483 350
Belopp vid årets slut	0	0	0	-1 014 527	483 350

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	896067	3,40%	2017-10-30	740 000	20 000
Stadshypotek	937934	1,65%	2016-03-14	200 000	0
Stadshypotek	937935	3,14%	2016-06-01	487 500	5 000
				1 427 500	25 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 1 402 500

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till 1 302 500

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	5 000	0
Arbetsgivaravgifter	7 856	0
Mervärdesskatt, P-plats moms	3 734	4 024
Övriga kortfristiga skulder	2 114	0
	18 705	4 024

Duettvägens Samfällighetsförening

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	2 489	2 489
Upplupen el	22 881	0
Upplupen värme	233 018	0
Beräknat arvode för revision	12 500	0
Förutbetalda hyror och avgifter	139 545	133 779
	410 433	136 268

Skogås, den

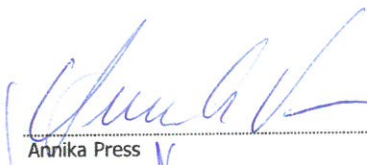
16/2/2016



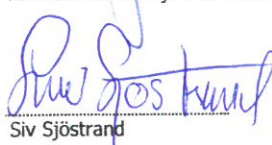
Ann-Christine Daljakt Jansson



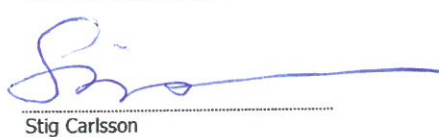
Ann-Christine Hettman



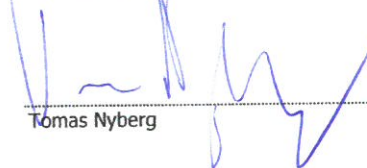
Annika Press



Siv Sjöstrand



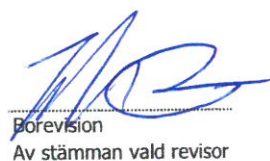
Stig Carlsson



Tomas Nyberg

Tommy Holmberg
Avgått under året

Vår revisionsberättelse har 2016- 03 - 03 avgivits beträffande denna årsredovisning.



Borevision
Av stämman vald revisor

Johannes Aasa

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Duettvägens Samfällighetsförening, org.nr. 717910-0008.

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Duettvägens Samfällighetsförening för räkenskapsår 2015-01-01–2015-12-31.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. Det innebär att jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört revision av styrelsens förvaltning för Duettvägens Samfällighetsförening för räkenskapsår 2015-01-01–2015-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om förvaltning av samfälligheter.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om förvaltningen har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om förvaltning av samfälligheter, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Övrig upplysning

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag notera att föreningens stadgar kräver två revisorer. Vid årsstämma 2015 valdes endast en revisor samt en suppleant.

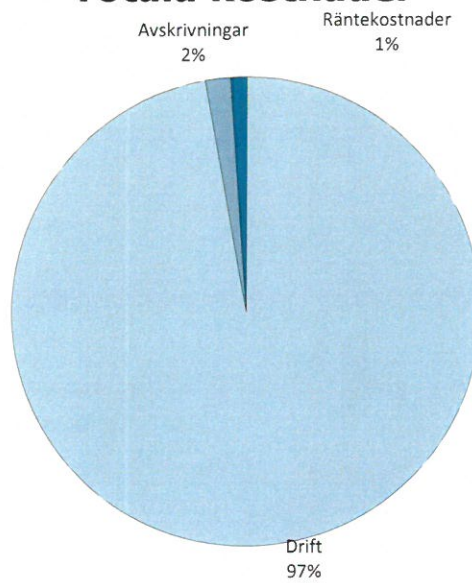
Stockholm den 3 mars 2016



Johannes Aasa

BoRevision AB

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

