

Styrelsen för Lugnets Samfällighetsförening får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att förvalta gemensamhetsanläggningen Varberg GA:5 bestående av:

- a) De tre uppförda apparatrummen för fjärrvärme på gavlarna mot Hasseln 2, Linden 2 och Oxeln 2 inkluderande byggnaderna med anläggningar jämte ledningar dem emellan, det befintliga ledningsnätet, värme-, tappvarmvatten- och kallvattenledningar i kulvertar i varje huskropp fram till och med första avstängningsventilerna i respektive lägenhets klädkammare.
- b) Lekplatser inom Almen 8 och Oxeln 8.
- c) Grönytor inom Rönnen 12 och Aspen 6.
- d) Ledningar för dagvatten med tillhörande brunnar och dräneringsledningar vid byggnadernas grunder.
- e) Fasadbeklädnad (med undantag av fönster, altan- och entrédörr), yttertak med ventilationshuvar och vinds- och bjälklag, hänggrännor och stuprör på anslutna fastigheters bostadsbyggnader.
- f) Net @ seaside-anslutning via optisk fiber med fibernät för telefoni, bredband och TV.
- g) Tomrör för teleledningar inom anslutna fastigheter.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Lantmäteriet 1991-10-03.

Följande fastigheter utgör tillsammans en samfällighet för anläggningens utförande och drift:

Hasseln 2-15  
Oxeln 2-7  
Almen 2-7, 9-12  
Oxeln 9-12  
Linden 2-15  
Rönnen 2-11  
Boken 2-15  
Aspen 2-5

### **Styrelsen och övriga funktionärer**

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-09-22 bestått av:

<i>Ordinarie</i>	Bertil Lennartsson Isa Ökvist Britt Hedström Hugo Norgren Jans Kukuljan	Ordf.
------------------	---	-------

<i>Suppleanter</i>	Nils Hallberg Andreas Carlsson Elin Isaksson
--------------------	--

<i>Revisorer</i>	Ulf Börjesson Teresa Roslin
------------------	--------------------------------

<i>Revisors- suppleant</i>	Carry Takki
--------------------------------	-------------

Övriga förtroendevalda:

<i>Valberedning</i>	Cristian Kukuljan Gamboa Erling Arvidsson	Sammanställande
---------------------	--	-----------------

### **Förvaltning**

Gemensamhetsanläggningen är försäkrad i Länsförsäkringar Stockholm/ Villaägarna. För gemensamhetsanläggningen finns en långsiktig underhållsplan.

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden. Ordinarie årsstämma framflyttad till september pga. Corona-restriktioner.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Simpleko AB, en del av Riksbyggen.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 31 563 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 51 666 kronor.

Föreningen har genomfört Städ- och underhållsdagar höst och vår för våra medlemmar.

Besiktning av föreningens två lekplatser har utförts. Lekplatserna uppfyller uppsatta säkerhetsvillkor.

Träd och större buskar har tagits bort kring våra fasader och Kommunen har planterat nya träd vid Poppelvägen efter vårt förslag.

Halvakuta reparationer av Tegelfasader har genomförts.

Nytt, bättre avtal för bredband/fiber med Varbergs Energi har slutits.

Grupper för uppdatering av våra stadgar och vår hemsida har startat upp.

Ett bättre försäkringsskydd för hela samfälligheten har tecknats med Länsförsäkringar Stockholm/Villaägarna.

### Medlemsinformation

Föreningen har höjt årsavgifterna med 300 kr/mån från och med 2020-10-01, för att medge en högre takt på underhållsarbetet.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	1 960	1 824	1 733	1 733
Resultat efter finansiella poster	350	-1 141	-233	-162
Soliditet (%)	89	89	90	90
Kassalikviditet (%)	218	118	357	389
Reservering yttre fond	10	10	10	10
Saldo yttre fond	10	163	402	665

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 946 695
årets vinst	349 612
	<b>3 296 307</b>
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	-10 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	3 306 307
	<b>3 296 307</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

		2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 960 500	1 824 000
Övriga rörelseintäkter		1 200	842
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 961 700</b>	<b>1 824 842</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 335 382	-2 727 088
Övriga externa kostnader	5	-74 308	-69 345
Personalkostnader	6	-144 600	-112 192
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-57 797	-57 797
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 612 088</b>	<b>-2 966 422</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>349 612</b>	<b>-1 141 580</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	492
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>0</b>	<b>492</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>349 612</b>	<b>-1 141 088</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>349 612</b>	<b>-1 141 088</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>349 612</b>	<b>-1 141 088</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	2 835 850	2 893 647
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 835 850</b>	<b>2 893 647</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 835 850</b>	<b>2 893 647</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		13 080	0
Övriga fordringar	8	2 108	277 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	14 203	13 920
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>29 391</b>	<b>291 387</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		838 689	123 568
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>838 689</b>	<b>123 568</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>868 080</b>	<b>414 955</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 703 930</b>	<b>3 308 602</b>

## Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Yttre reparationsfond

10 000

163 408

**Summa bundet eget kapital**

**10 000**

**163 408**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 946 695

3 934 375

Årets resultat

349 612

-1 141 088

**Summa fritt eget kapital**

**3 296 307**

**2 793 287**

**Summa eget kapital**

**3 306 307**

**2 956 695**

#### Långfristiga skulder

**Summa långfristiga skulder**

**0**

**0**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

12 375

27 338

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 10

385 248

324 569

**Summa kortfristiga skulder**

**397 623**

**351 907**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**3 703 930**

**3 308 602**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

### Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Årsavgifter samfällighetsförening	1 960 500	1 824 000
Ersättningar och intäkter	1 200	842
	<b>1 961 700</b>	<b>1 824 842</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2020	2019
Besiktning/serviceavtal	18 255	10 203
Yttre skötsel/snöröjning	12 375	27 338
Fastighetsel	18 034	20 801

Uppvärmning	818 407	830 696
Vatten	339 144	303 313
Container/grovsopor	11 545	18 570
Fastighetsförsäkring	1 459	1 459
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	20 778
Kabel-TV och internet	32 934	119 417
	<b>1 252 153</b>	<b>1 352 575</b>

#### **Not 4 Underhållskostnader**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Löpande reparationer och underhåll	31 563	44 092
Planerat underhåll	51 666	1 330 420
	<b>83 229</b>	<b>1 374 512</b>

#### **Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Administration, kontor och övrigt	3 739	3 075
Förvaltningsarvode	50 625	49 845
Övriga externa tjänster	15 781	13 281
Bankkostnader	0	200
Förbrukningsinventarier / material	4 163	2 944
	<b>74 308</b>	<b>69 345</b>

#### **Not 6 Personalkostnader**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Styrelse- och mötesarvoden	106 600	76 500
Sociala avgifter	26 000	29 692
Revisor intern	12 000	6 000
	<b>144 600</b>	<b>112 192</b>

### Not 7 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 396 950	3 396 950
Fastighetsförbättring	476 533	476 533
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 873 483</b>	<b>3 873 483</b>
Ingående avskrivningar	-979 836	-922 039
Årets avskrivningar	-57 797	-57 797
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 037 633</b>	<b>-979 836</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 835 850</b>	<b>2 893 647</b>

I ingående anskaffningsvärde ingår:

-Tilläggsisolering, inreglering värmesystem (1987), 216 700 kr

-Ombyggnad (1990), 2 187 750 kr

-Installation kabel-TV, ansl.avgifter (1994), 230 000 kr

-Anslutning/installation fjärrvärme (2007), 762 500 kr

Fastighetsförbättring 2012 avser byte av balkar vid fönster

### Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	8	8
Avräkningskonto hos Simpleko AB	2 100	277 459
	<b>2 108</b>	<b>277 467</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	1 547	1 459
Förutbetalt förvaltningsarvode	12 656	12 461
	<b>14 203</b>	<b>13 920</b>

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Upplupna löner och arvoden	54 100	52 500
Upplupna sociala avgifter	18 883	18 381
Förskottsbetalda hyror/avgifter	182 400	147 180
Upplupna uppvärmningskostnader	97 027	95 954
Upplupna elavgifter	4 439	1 606
Upplupna reparationer och underhåll	22 398	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 948
Beräknat arvode för revision	6 000	6 000
	<b>385 247</b>	<b>324 569</b>

Varberg

Bertil Lennartsson  
Ordförande

Isa Ökvist

Britt Hedström

Hugo Norgren

Jans Kukuljan Gamboa

Vår revisionsberättelse har lämnats .

Teresa Roslin

Ulf Börjesson