

Årsredovisning

2018

Lugnets Samfällighetsförening

Org nr 716407-9100

Styrelsen för Lugnets Samfällighetsförening får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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-anlutning 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 2018-04-26 bestått av:

Ordinarie	Bertil Lennartsson Victoria Tjernström Heide Marie K Alstermark Arsim Sejdijaj Elisabeth Holmqvist	Ordf.
Suppleanter	Carin Rudehill Fredrika Ahlgren Britt Hedström	
Revisorer	Ulf Börjesson Isa Ökvist	
Revisors- suppleant	Teresa Roslin	
Valberedning	Cristian Kukuljan Gamboa	Sammanställande

Förvaltning

Gemensamhetsanläggningen är försäkrad i Länsförsäkringar Halland.
För gemensamhetsanläggningen ska en långsiktig underhållsplan upprättas.

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har skötts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 122 692 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 248 148 kronor.

Under det gångna räkenskapsåret har omfogning och hydrofibering av tegelväggar utförts på västsidan av Alm- och Lindstigen. Föreningen har även låtit sanera, reparera och iordningställa 2 av föreningens 3 panncentraler efter fuktskador. Ny vattenpump och värmeväxlare har installerats.

Efter besiktning och reparation av föreningens två lekplatser uppfyller dessa nu gällande säkerhetsvillkor. Styrelsens arkiv har restaurerats och fått nya bokhyllor.

Träd och buskar har tagits bort från radhusens norrgavlar. Styrelsen för även en diskussion med kommunen angående vänd- och parkeringsplatser.

Under kommande verksamhetsår planeras underhållsarbeten av hängrännor och stuprör. Styrelsen har påbörjat arbetet med att ta in offerter från olika leverantörer.

Medlemsinformation

Föreningen har inte höjt årsavgifterna under räkenskapsåret. Årsavgifterna kommer dock sannolikt att höjas under 2019 för att medge en högre takt på underhållsarbetet.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Förändring i eget kapital

	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	665 131	3 827 937	-161 865	4 331 203
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll	10 000	-10 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-273 575	273 575		
Balanseras i ny räkning		-161 865	161 865	
Årets resultat			-233 420	-233 420
Belopp vid årets utgång	401 556	3 929 647	-233 420	4 097 783

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 929 647
årets förlust	-233 420
	3 696 227
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	10 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-248 148
i ny räkning överföres	3 934 375
	3 696 227

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

Resultaträkning

		2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 732 800	1 732 800
Övriga rörelseintäkter		660	1 324
Summa rörelseintäkter		1 733 460	1 734 124
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 714 915	-1 659 660
Övriga externa kostnader	5	-61 486	-78 252
Personalkostnader	6	-131 940	-99 146
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-57 797	-57 797
Summa rörelsekostnader		-1 966 138	-1 894 855
Rörelseresultat		-232 678	-160 731
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-742	-1 134
Summa finansiella poster		-742	-1 134
Resultat efter finansiella poster		-233 420	-161 865
Resultat före skatt		-233 420	-161 865
Årets resultat		-233 420	-161 865

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	2 951 444	3 009 241
Summa materiella anläggningstillgångar		2 951 444	3 009 241
Summa anläggningstillgångar		2 951 444	3 009 241
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	757 942	944 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	12 229	12 192
Summa kortfristiga fordringar		770 171	956 469
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		823 076	823 076
Summa kassa och bank		823 076	823 076
Summa omsättningstillgångar		1 593 247	1 779 545
SUMMA TILLGÅNGAR		4 544 691	4 788 786

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Yttre reparationsfond	401 556	665 131
Summa bundet eget kapital	401 556	665 131
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 929 647	3 827 937
Årets resultat	-233 420	-161 865
Summa fritt eget kapital	3 696 227	3 666 072
Summa eget kapital	4 097 783	4 331 203
Långfristiga skulder		
Summa långfristiga skulder	0	0
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	111 994	75 836
Övriga skulder	10 48 063	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 286 851	381 747
Summa kortfristiga skulder	446 908	457 583
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 544 691	4 788 786

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 (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

	2018	2017
Årsavgifter samfällighetsförening	1 732 800	1 732 800
Ersättningar och intäkter	660	1 324
	1 733 460	1 734 124

Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer och underhåll	122 692	60 977
Planerat underhåll	248 148	273 575
	370 840	334 552

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Besiktning/serviceavtal	9 566	3 750
Yttre skötsel/snöröjning	24 222	19 375
Fastighetsel	21 450	18 855
Uppvärmning	869 430	903 090
Vatten	283 955	247 093
Container/grovsopor	10 920	9 762
Fastighetsförsäkring	2 780	1 432
Kabel-TV och internet	121 752	121 752
	1 344 075	1 325 109

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	1 608	10 988
Möteskostnader	2 360	2 360
Förvaltningsarvode	48 915	48 767
Övriga externa tjänster	6 250	15 937
Bankkostnader	200	200
Förbrukningsinventarier / material	1 973	0
Inkasso o KFM-avgifter	180	0
	61 486	78 252

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelse- och mötesarvoden	91 000	68 000
Sociala avgifter	20 940	23 146
Revisor intern	20 000	8 000
	131 940	99 146

Not 7 Byggnader

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 396 950	3 396 950
Fastighetsförbättring	476 533	476 533
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 873 483	3 873 483
Ingående avskrivningar	-864 242	-806 445
Årets avskrivningar	-57 797	-57 797
Utgående ackumulerade avskrivningar	-922 039	-864 242
Utgående redovisat värde	2 951 444	3 009 241

I ingående anskaffningsvärde ingår:

Tilläggsisolering, inreglering Värmesystem (1987), 216 700kr

Ombyggnad (1990), 2 187 750kr

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

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

Avskrivning =1% av bokfört anskaffningsvärde

Fastighetsförbättring 2012, byte av balkar vid fönster

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	-2	-2
Avräkningskonto hos RB Fastighetsägare	757 944	944 279
	757 942	944 277

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalt förvaltningsarvode	12 229	12 192
	12 229	12 192

Not 10 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Personalskatt/ sociala avgifter	48 063	0
	48 063	0

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden	0	70 000
Upplupna sociala avgifter	0	21 994
Förskottsbetalda hyror/avgifter	146 540	136 800
Upplupna uppvärmningskostnader	104 114	116 065
Upplupna elavgifter	3 905	3 315
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 292	33 573
Beräknat arvode för revision	12 000	0
	286 851	381 747

Varberg 2019- -

Bertil Lennartsson
Ordförande

Arsim Sejdić

Heide-Marie Kretzer Alstermark

Victoria Tjernström

Elisabeth Holmqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- -.

Isa Ökvist
Internrevisor

Ulf Börjesson
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Lugnets Samfällighetsförening
Org.nr 716407-9100

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Lugnets Samfällighetsförening för räkenskapsåret 2018.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Lugnets Samfällighetsförening för räkenskapsåret 2018.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

2019- -

Isa Ökvist
Revisor

Ulf Börjesson
Revisor