

ER 28 UB ME.
OT HAKV

Årsredovisning

för

Lugnets Sff

716407-9100

Räkenskapsåret

2016



Lugnets Sff
Org.nr 716407-9100

Årsredovisning

Styrelsen för Lugnets Sff får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Ändamålet med föreningen har varit att förvalta gemensamhetsanläggningen bestående av:

- a.
De tre uppförda apparatrummen för fjärrvärme på gavlarna mot Hasseln 2, Linden 2 och Oxeln 2 inkluderande byggnaderna med anläggningarna jämte ledningardem 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, altandörr och entrédörr), yttertak med ventilationshuvar och vinds- och bjälklag, hängrännor och stuprör å anslutna fastigheters bostadsbyggnader.
- f.
Net @ seaside-anslutning via optisk fiber med fibernät för telefoni, bredband och TV.
- g.
Tomrör för teleledning inom anslutna fastigheter.

Föreningens stadgar

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

Deltagande fastigheter

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

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-04-14 bestått av:

Ordinarie	Tor Frisk Victoria Tjernström Erik Rask Marianne Espinoza Heide Marie Kretzer Alstermark	Ordf.
-----------	--	-------

Suppleanter	Mona Plym Arsim Sejdijaj Marie Ströbäck
-------------	---

Revisorer

Ordinarie	Ulf Börjesson Isa Ökvist
-----------	-----------------------------

Suppleant	Teresa Roslin
-----------	---------------

Fastighetsförvaltning /Administration

Styrelsen har under året haft 7 (6) st protokollförda sammanträden.

Inför årsstämman har särskild valberedning fungerat.

ISS Facility Services i Göteborg har i övrigt biträtt styrelsen vid handhavande av samfällighetsföreningens förvaltning under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Under det gångna året har arbete genomförts med att förbättra fasad på västsidan av Hasselstigen.

Förebyggande besiktning av vindarna har också gjorts.

Under 2017 är vidare fasadarbeten redan beställda, med hydrofibering av Hasselstigen samt fortsättning av fogfräsning och hydrofibering på andra stigar.

Vidare planeras följande arbeten:

- * En inventering av fastigheternas värmesystem för att förstå och åtgärda det ojämna tryck som lämnar vissa medlemmar utan värme vid vissa temperaturförhållanden
- * Översyn av lekplatserna.
- * Förebyggande underhåll på vindar/tak.

Dessa arbeten kommer att fördelas över flera år för att inte överskrida budgeten orimligt mycket.

Avgiften lämnas oförändrad under 2017, men det är sannolikt att den höjs vid stämman 2018 för att medge en högre takt på underhållsarbetet.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 159 130 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 0 kronor, varav 0 kronor ingår i resultatdispositionen som ianspråktagande av yttre reparationsfond. Omföring kommer att ske efter stämmobeslut mellan bundet och fritt eget kapital.

ME. ER 10"
U UB

Lugnets Sff
Org.nr 716407-9100

3 (10)

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	3 842 417
årets förlust	-4 480
	3 837 937
disponeras så att	
avsättning till yttre reparationsfond	10 000
i ny räkning överföres	3 827 937
	3 837 937

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

ME. ER ID UB
HMER

Lugnets Sff
Org.nr 716407-9100

4 (10)

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Föreningens intäkter	1	1 733 460	1 687 740
Föreningens kostnader			
Reparationer och Underhållskostnader		-141 916	-30 353
Driftskostnader	2	-1 377 998	-1 258 229
Förvaltnings- och externa kostnader	3	-59 160	-58 752
Personalkostnader	4	-101 079	-112 384
Avskrivningar	5	-57 797	-57 797
Resultat före finansiella poster		-4 490	170 226
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	10	44
Resultat efter finansiella poster		-4 480	170 270
Resultat före skatt		-4 480	170 270
Årets resultat		-4 480	170 270

ME ER 10 UB
VF

Lugnets Sff
Org.nr 716407-9100

5 (10)

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

7

3 067 038

3 124 835

Omsättningstillgångar

Övriga fordringar

8

632

625

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

10 422

11 520

Avräkningskonto ISS Facility Services AB

1 121 454

884 669

1 132 508

896 814

Kassa och bank

Kassa och bank

822 593

822 593

Summa omsättningstillgångar

1 955 101

1 719 407

SUMMA TILLGÅNGAR

5 022 139

4 844 242

ME. ER ID UB.
HAKA U

Lugnets Sff
Org.nr 716407-9100

6 (10)

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

10

Bundet eget kapital

Yttre reparationsfond

655 131

475 131

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 842 417

3 852 147

Årets resultat

-4 480

170 270

3 837 937

4 022 417

Summa eget kapital

4 493 068

4 497 548

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

148 051

50 495

Övriga skulder

0

42 357

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

381 020

253 842

Summa kortfristiga skulder

529 071

346 694

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 022 139

4 844 242

Ställda säkerheter

Inga

Inga

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd med undantag av BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Avskrivning byggnad = 1 % av bokfört anskaffningsvärde. Linjär avskrivningsmetod används. Fastighetsförbättring 2012, balkar vid fönster avskrivning 20 år.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp. Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering av föreningens fond för yttre underhåll samt förnyelsefond ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2016	2015
Årsavgifter samfällighetsförening	1 732 800	1 687 200
Ersättningar och intäkter	660	540
	1 733 460	1 687 740

Not 2 Driftkostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	28 385	1 878
Besiktning/serviceavtal	22 131	8 293
Yttre skötsel/snöröjning	26 730	0
Fastighetsel	21 303	14 348
Uppvärmning	886 422	847 724
Vatten	256 110	251 688
Container/grovsopor	11 310	9 522
Fastighetsförsäkring	3 856	2 517
Kabel-TV och internet	121 752	122 258
	1 377 999	1 258 228

Not 3 Förvaltnings- och externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	12 398	10 625
Förvaltningsarvode	46 563	45 532
Övriga externa tjänster	200	2 595
	59 161	58 752

Not 4 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelse- och mötesarvoden	67 000	78 000
Sociala avgifter	26 079	26 384
Revisor intern	8 000	8 000
	101 079	112 384

Not 5 Avskrivningar

	2016	2015
Byggnad	33 970	33 970
Förbättringsarbete år 2012	23 827	23 827
	57 797	57 797

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016	2015
Ränteintäkter	3	40
Övr. skatteränta ej skattepliktig	7	4
	10	44

Not 7 Byggnader

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 396 950	3 396 950
Fastighetsförbättring	476 533	476 533
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 873 483	3 873 483
Ingående avskrivningar	-748 648	-690 851
Årets avskrivningar	-57 797	-57 797
Utgående ackumulerade avskrivningar	-806 445	-748 648
Utgående redovisat värde	3 067 038	3 124 835

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

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	632	625
	632	625

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	10 422	11 520
	10 422	11 520

Not 10 Förändring av eget kapital

	Övr bundet eget kapital	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	475 131	3 852 147	170 270
Disposition av föregående års resultat:		180 000	-9 730	-170 270
Årets resultat				-4 480
Belopp vid årets utgång	0	655 131	3 842 417	-4 480

Reservering/Ianspråktagande av förnyelse fond enligt stämmobeslut har skett med 180 000 kronor respektive 0 kronor.

Lugnets Sff
Org.nr 716407-9100

10 (10)

DS
UF
ME
JMAN

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden	59 000	0
Upplupna sociala avgifter	21 051	0
Förskottsbetalda hyror/avgifter	146 480	108 300
Upplupna uppvärmningskostnader	110 105	114 000
Upplupna elavgifter	3 467	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 917	31 542
	381 020	253 842

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Varberg 2017-09-14

Erik Rask
Ordförande



Heide-Marie Kretzer Alstermark



Marianne Espinoza



~~Tor Frisk~~ ARSIM SÖJDIJA

Victoria Tjernström



Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-09-10.



Isa Ökvist
Revisor



Ulf Börjesson
Revisor

