

Årsredovisning

2019

Lugnets Samfällighetsförening

Org nr 716407-9100

Styrelsen för Lugnets Samfällighetsförening får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 2019-04-23 bestått av:

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

<i>Suppleanter</i>	Nils Hallberg Mika Korjonen Hugo Norgren
--------------------	------------------------------------------------

<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 Halland.
För gemensamhetsanläggningen ska en långsiktig underhållsplan upprättas.

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden samt 1 extra styrelsemöte angående budget 2020.

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 44 092 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 330 420 kronor.

Nya hängrännor, stuprör och takfotslåda har satts upp på samtliga huskroppar. Takhugar har blivit tätade.
Garantibesiktning av tak är utförd.

En ny vattenpump har installerats i pannrum 2.

Föreningen har återinfört städ- och underhållsdag för medlemmar.

Besiktning av föreningens två lekplatser har utförts. Lekplatserna uppfyller säkerhetsvillkoren.
Träd och större buskar har tagits bort från radhusens södergavlar.

Medlemsinformation

Föreningen har höjt årsavgifterna med 200 kr/mån från och med 2019-07-01.

Föreningen planerar även att höja avgifterna med 300 kr/mån från och med 2020-06-01 för att medge en högre takt på underhållsarbetet.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 824	1 733	1 733	1 733
Resultat efter finansiella poster	-1 141	-233	-162	-4
Soliditet (%)	89	90	90	89
Kassalikviditet (%)	118	357	389	370
Reservering yttre fond	10	10	10	180
Saldo yttre fond	163	402	665	655

Förändring i eget kapital

	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	401 556	3 929 647	-233 420	4 097 783
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll	10 000	-10 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-248 148	248 148		
Balanseras i ny räkning		-233 420	233 420	
Årets resultat			-1 141 088	-1 141 088
Belopp vid årets utgång	163 408	3 934 375	-1 141 088	2 956 695

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 934 375
årets förlust	-1 141 088
	2 793 287

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	10 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-163 408
i ny räkning överföres	2 946 695
	2 793 287

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

Resultaträkning

		2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 824 000	1 732 800
Övriga rörelseintäkter		842	660
Summa rörelseintäkter		1 824 842	1 733 460
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 727 088	-1 714 915
Övriga externa kostnader	5	-69 345	-61 486
Personalkostnader	6	-112 192	-131 940
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-57 797	-57 797
Summa rörelsekostnader		-2 966 422	-1 966 138
Rörelseresultat		-1 141 580	-232 678
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		492	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-742
Summa finansiella poster		492	-742
Resultat efter finansiella poster		-1 141 088	-233 420
Resultat före skatt		-1 141 088	-233 420
Årets resultat		-1 141 088	-233 420

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	7	2 893 647	2 951 444
Summa materiella anläggningstillgångar		2 893 647	2 951 444

Summa anläggningstillgångar		2 893 647	2 951 444
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	8	277 467	757 942
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	13 920	12 229
Summa kortfristiga fordringar		291 387	770 171

Kassa och bank

Kassa och bank		123 568	823 076
Summa kassa och bank		123 568	823 076

Summa omsättningstillgångar		414 955	1 593 247
------------------------------------	--	----------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		3 308 602	4 544 691
-------------------------	--	------------------	------------------

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Yttre reparationsfond	163 408	401 556
Summa bundet eget kapital	163 408	401 556
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 934 375	3 929 647
Årets resultat	-1 141 088	-233 420
Summa fritt eget kapital	2 793 287	3 696 227
Summa eget kapital	2 956 695	4 097 783
Långfristiga skulder		
Summa långfristiga skulder	0	0
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	27 338	111 994
Övriga skulder	10 0	48 063
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 324 569	286 851
Summa kortfristiga skulder	351 907	446 908
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 308 602	4 544 691

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

	2019	2018
Årsavgifter samfällighetsförening	1 824 000	1 732 800
Ersättningar och intäkter	842	660
	1 824 842	1 733 460

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer och underhåll	44 092	122 692
Planerat underhåll	1 330 420	248 148
	1 374 512	370 840

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Besiktning/serviceavtal	10 203	9 566
Yttre skötsel/snöröjning	27 338	24 222
Fastighetsel	20 801	21 450
Uppvärmning	830 696	869 430
Vatten	303 313	283 955
Container/grovsopor	18 570	10 920
Fastighetsförsäkring	1 459	2 780
Självrisk/reparation försäkringsskador	20 778	0
Kabel-TV och internet	119 417	121 752
	1 352 575	1 344 075

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	3 075	1 608
Möteskostnader	0	2 360
Förvaltningsarvode	49 845	48 915
Övriga externa tjänster	13 281	6 250
Bankkostnader	200	200
Förbrukningsinventarier / material	2 944	1 973
Inkasso o KFM-avgifter	0	180
	69 345	61 486

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelse- och mötesarvoden	76 500	91 000
Sociala avgifter	29 692	20 940
Revisor intern	6 000	20 000
	112 192	131 940

Not 7 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 396 950	3 396 950
Fastighetsförbättring	476 533	476 533
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 873 483	3 873 483
Ingående avskrivningar	-922 039	-864 242
Årets avskrivningar	-57 797	-57 797
Utgående ackumulerade avskrivningar	-979 836	-922 039
Utgående redovisat värde	2 893 647	2 951 444

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

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	8	-2
Avräkningskonto hos RB Fastighetsägare	277 459	757 944
	277 467	757 942

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring	1 459	
Förutbetalt förvaltningsarvode	12 461	12 229
	13 920	12 229

Not 10 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalskatt/ sociala avgifter	0	48 063
	0	48 063

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	52 500	0
Upplupna sociala avgifter	18 381	0
Förskottsbetalda hyror/avgifter	147 180	146 540
Upplupna uppvärmningskostnader	95 954	104 114
Upplupna elavgifter	1 606	3 905
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 948	20 292
Beräknat arvode för revision	6 000	12 000
	324 569	286 851

Varberg 2020- -

Bertil Lennartsson
Ordförande

Isa Ökvist

Elisabeth Holmqvist

Britt Hedström

Jans Kukuljan Gamboa

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- -.

Teresa Roslin

Ulf Börjesson

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 2019.

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 2019 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 2019.

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.

2020- -

Teresa Roslin

Ulf Börjesson