

# Årsredovisning

2017

Lugnets Sff

Org nr 716407-9100

Styrelsen för Lugnets Sff får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål 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 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 har sedan ordinarie stämma 2017-04-27 bestått av:

Ordinarie	Erik Rask Victoria Tjernström Marianne Espinoza Heide Marie K Alstermark Arsim Sejdijaj	Ordf.
Suppleanter	Bertil Lennartsson Carin Rudehill Elisabeth Holmqvist	

Sedan ordinarie stämma har Erik Rask lämnat rollen som styrelseordförande. Arsim Sejdijaj är tillsvidare vice ordföranden.

Revisorer	
Ordinarie	Ulf Börjesson Isa Ökvist

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

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.  
Den ekonomiska förvaltningen har skötts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Under det gångna räkenskapsåret har underhållsarbeten gällande fasader fortsatt med hydrofibrering, fogfräsning och målning.  
En inventering av fastigheternas värmesystem har genomförts. Översyn och underhåll av lekplatserna har genomförts.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 60 977 kronor.  
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 273 575 kronor, varav 273 575 kronor har belastat den yttre reparationsfonden.

### **Medlemsinformation**

Föreningen har inte höjt årsavgifterna under räkenskapsåret. Årsavgifterna kommer dock sannolikt att höjas under 2018 för att medge en högre takt på underhållsarbetet.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

### Förändring i eget kapital

	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Total</b>
Belopp vid årets ingång	655 131	3 842 417	-4 480	4 493 068
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll	10 000	-10 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning		-4 480	4 480	
Årets resultat			-161 865	-161 865
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>665 131</b>	<b>3 827 937</b>	<b>-161 865</b>	<b>4 331 203</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 827 937
årets förlust	-161 865
	<b>3 666 072</b>

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	10 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-273 575
i ny räkning överföres	3 929 647
	<b>3 666 072</b>

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

## Resultaträkning

		2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 732 800	1 732 800
Övriga rörelseintäkter		1 324	660
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 734 124</b>	<b>1 733 460</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 659 660	-1 519 914
Övriga externa kostnader	5	-78 252	-59 160
Personalkostnader	6	-99 146	-101 079
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-57 797	-57 797
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 894 855</b>	<b>-1 737 950</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-160 731</b>	<b>-4 490</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 134	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 134</b>	<b>10</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-161 865</b>	<b>-4 480</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-161 865</b>	<b>-4 480</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-161 865</b>	<b>-4 480</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	3 009 241	3 067 038
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 009 241</b>	<b>3 067 038</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 009 241</b>	<b>3 067 038</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	944 277	1 122 086
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	12 192	10 422
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>956 469</b>	<b>1 132 508</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		823 076	822 593
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>823 076</b>	<b>822 593</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 779 545</b>	<b>1 955 101</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 788 786</b>	<b>5 022 139</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>		
Yttre reparationsfond	665 131	655 131
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>665 131</b>	<b>655 131</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>		
Balanserat resultat	3 827 937	3 842 417
Årets resultat	-161 865	-4 480
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 666 072</b>	<b>3 837 937</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 331 203</b>	<b>4 493 068</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	75 836	148 051
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	381 747	381 020
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>457 583</b>	<b>529 071</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>4 788 786</b>	<b>5 022 139</b>

## 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.

Reservering har skett under året med 10 000 kr och ianspråktagande med 0 kr.

#### 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

	2017	2016
Årsavgifter samfällighetsförening	1 732 800	1 732 800
Ersättningar och intäkter	1 324	660
	<b>1 734 124</b>	<b>1 733 460</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer och underhåll	60 977	141 916
Planerat underhåll	273 575	0
	<b>334 552</b>	<b>141 916</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetskötsel/städning entreprenad	0	28 385
Besiktning/serviceavtal	3 750	22 131
Yttre skötsel/snöröjning	19 375	26 730
Fastighetsel	18 855	21 303
Uppvärmning	903 090	886 422
Vatten	247 093	256 110
Container/grovsopor	9 762	11 310
Fastighetsförsäkring	1 432	3 856
Kabel-TV och internet	121 752	121 752
	<b>1 325 109</b>	<b>1 377 999</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	29 284	12 398
Förvaltningsarvode	48 767	46 563
Övriga externa tjänster	200	200
	<b>78 251</b>	<b>59 161</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelse- och mötesarvoden	68 000	67 000
Sociala avgifter	23 146	26 079
Revisor intern	8 000	8 000
	<b>99 146</b>	<b>101 079</b>

### Not 7 Byggnader

	2017-12-31	2016-12-31
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	-806 445	-748 648
Årets avskrivningar	-57 797	-57 797
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-864 242</b>	<b>-806 445</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 009 241</b>	<b>3 067 038</b>

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

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	-2	632
Avräkningskonto hos RB Fastighetsägare	944 279	1 121 454
	<b>944 277</b>	<b>1 122 086</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalt förvaltningsarvode	12 192	10 422
	<b>12 192</b>	<b>10 422</b>

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Upplupna löner och arvoden	70 000	59 000
Upplupna sociala avgifter	21 994	21 051
Förskottsbetalda hyror/avgifter	136 800	146 480
Upplupna uppvärmningskostnader	116 065	110 105
Upplupna elavgifter	3 315	3 467
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 573	40 917
	<b>381 747</b>	<b>381 020</b>

Varberg 2018- -

Arsim Sejdijaj  
Vice ordförande

Marianne Espinoza

Heide-Marie Kretzer Alstermark

Victoria Tjernström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018- -.

Isa Ökvist  
Internrevisor

Ulf Börjesson  
Internrevisor