

Årsredovisning

för

Romansens Samfällighetsförening

716418-4025

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse och resultatdisposition	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Tilläggsupplysningar och underskrifter	8-10
Revisionsberättelse	11
Bilagor	
Motioner	12-13
Budget	14
Debiteringslängd	15

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att förvalta gemensamhetsanläggningen Romansen GA:1 (bildat 1982) med deltagande fastigheter Romansen 3-168, belägna på Harmonivägen/Romansvägen i Skogås, Huddinge kommun.

Gemensamhetsanläggningen består av garage för samtliga deltagande fastigheter, parkeringsplatser, garage, kör- och gångytor, kvarterslokal, lekplatser, grönytor, ledningar för varm- och kalltappvatten, spillvatten, dagvatten, fjärrvärme jämte undercentral samt två förrådsbyggnader. Föreningen förvaltar även hängrännor och stuprör till samtliga byggnader.

Föreningen har sitt säte i Skogås, Huddinge kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens uppdrag enligt protokoll efter årsstämma 2018-04-24

Grannstödsbilen (Motion 1)

Föreningen för grannstödsbilen har mottagit 1000:- som en engångssumma enligt beslut på årsstämman 2018.

Styrelsen har under året även arbetat med nedan:

Lekplatserna

Offertarbetet av lekplatserna i område 9 och 8 har genomförts men förslagen gav en kostnad som vi inte har budgeterat för. Därför ska fler offerter begäras in för att se på alternativa lösningar. På grund av fördröjda svar från uppdragstagarna har tiden för själva arbetsutförandet behövt skjutas fram i tiden varför själva arbetet kommer utföras under 2019. Byte av sand i föreningens sandlådor har utförts.

Gångvägsbelysningar

Arbete med att byta samfällighetens åldrade gångvägsbelysning har fortsatt. Område 3, 4 och 10 har fått ett antal armaturer utbyta under 2018.

Trädvårdsplan

Trädvårdsplanen har uppdaterats och åtgärder enligt densamma har vidtagits.

Utöver trädvårdsplanen så har föreningen åtgärdat de skador som orsakades av stormen i början av januari 2019.

Det var 4 st stora träd som rasade mellan område 10 och område 3. Detta utfördes av Agerstig BS AB.

Förvaltning

Värme- och vatten

Årsförbrukning i kWh för värme och varmvatten:

År	Förbrukning Totalt	Förbrukning/år och fastighet	Förbrukning/dag och fastighet
2013	2 494 400	15 026	41,1
2014	2 270 700	13 678	37,5
2015	2 391 700	14 407	39,5
2016	2 365 900	14 252	39,0
2017	2 194 600	13 220	36,2
2018	2 385 730	14 372	39,4

Energiförbrukningen har under 2018 varit ca 6% lägre jämfört med normalårsförbrukning.

Garage

Det har under 2018 gjorts en utredning för att kartlägga garagens konstruktion och skick. Utredningen initierades av ett takbyte som låg i underhållsplanen. Denna har visat att garagen är i stort behov av renovering. Det finns idag inget som tyder på att garagen är i det skick som kräver omedelbara åtgärder utan rekommendationen är att åtgärda/bygga nya garage inom en 5-10 års period.

Kostnaden för renovering av samtliga garagelängor uppgår till ca. 12 miljoner SEK.

Det som är medräknat i denna kostnad är:

- Rivning och utbyte av den invändiga plåten på garagets väggar.
- Utbyte/reparation av de bärande balkar.
- Tillverkning och montering av avväxlingsbalk och pelare
- Utbyte av isolering
- Rivning av tak
- Läggning av nytt tak
- Utbyte av portar

Som ett alternativ till ovan, har styrelsen tagit in offerter för att bygga nya garage. Kostnaden för detta skulle bli ca 17 Mkr.

Med hänsyn till den tekniska livslängden på bl.a. garagetaken har styrelsen tagit ett förvaltningsbeslut att bygga nya garage.

Byggstart av de nya garagen kommer att ske år 2025/2026 under förutsättning att alla bygglovshandlingar blir godkända och att föreningens finansiering är löst.

Centralantenn/Kabel-TV

Systemet har fungerat tillfredsställande under året. Inga åtgärder har vidtagits i systemet.

Vägar

Entreprenör för vinterväghållningen säsongen 2017/2018 har varit Näslundh Bygg & Entreprenad AB.

Ny leverantör har anlåtats inför säsongen 2018/2019 då Näslund ej kunnat fortsätta med sitt uppdrag och har sagt upp avtalet med föreningen. Efter en upphandling så har Agerstigs BS AB anlåtats under säsongen 2018/2019.

Elanläggning

Inga större störningar eller reparationer har förekommit i samfällighetens elanläggning under 2018. Samfällighetens gångvägs-belysningar är gamla och byts nu successivt ut då de har kvicksilverlampor som inte längre får säljas. De nya armaturerna är av LED-typ med låg energiförbrukning och lång livslängd.

Samfällighetslokalen

Lokalen har varit flitigt använd under året. En storstädning genomfördes av inhyrd städfirma under sommaren.

Under 2018 har styrelsen infört ett kodlåssystem för lokalen för att förenkla hanteringen av nycklar och säkerställa att enbart rätt person har behörighet till lokalen vid uthyrningstillfället.

I samband med införandet av detta har hyran höjts från 250 SEK till 300 SEK samt att en avgift på 60 SEK numera tas ut för uthyrning av bastun.

De höjda kostnaderna är enbart för att täcka underhållet på samfällighetslokalen samt bastu.

Arbetsdagar

Samfälligheten har under året genomfört två arbetsdagar. En på våren och en på hösten. Styrelsen vill rikta ett stort tack till alla som engagerat sig och samtidigt påminna om att det finns stor möjlighet att påverka innehållet under arbetsdagen genom förslag och inköp till ditt område. Har du idéer på saker vi kan förbättra tala i första hand med din områdesrepresentant.

Fastighetsbyten etc

Av föreningens 166 fastigheter, ägs 6 stycken av juridiska personer. Under året har 7 fastigheter fått nya ägare.

Information om styrelse.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 12 protokollförda styrelsemöten.

Styrelsen har arbetat med att genomföra uppgifter enligt protokoll efter årsstämma 2018-04-24 samt förvalta den samfälliga egendomen enligt lagen om förvaltning av samfälligheter samt utarbeta underlag till årsstämman 2019.

Styrelsen har efter årsstämman 2018 haft följande sammansättning:

Ordförande	Jens Albom	R 88
Vice ordförande	Joakim Euren	H 27
Kassör	Kari Korpelainen	R 113
Sekreterare	Jeanette Granlund	H 34
Ledamot	Milena Bacanovic	R 87
Suppleanter:	Anders Gyll	R 11
	Joel Bellander	H 70

Medlemsinformation

Föreningen består av 166 fastigheter

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 831	3 801	3 790	3 657
Resultat efter finansiella poster	252	98	291	163
Soliditet (%)	63	65	53	47

Förändring av eget kapital

	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 084 801	97 696	1 182 497
Disposition av föregående års resultat:	97 696	-97 696	0
Årets resultat		252 378	252 378
Belopp vid årets utgång	1 182 497	252 378	1 434 875

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 182 497
årets vinst	252 378
	1 434 875

disponeras så att till underhållsfond avsättes	250 000
i ny räkning överföres	1 184 875
	1 434 875

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Uttaxerade bidrag	1	3 831 037	3 800 618
Övriga rörelseintäkter		8 900	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 839 937	3 800 618
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-3 234 495	-3 383 386
Övriga externa kostnader		-81 448	-75 825
Personalkostnader		-256 316	-242 493
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-15 300	-894
Summa rörelsekostnader		-3 587 559	-3 702 598
Rörelseresultat		252 378	98 020
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-324
Resultat efter finansiella poster		252 378	97 696
Resultat före skatt		252 378	97 696
Årets resultat		252 378	97 696

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	1	1
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	136 779	152 079
Summa materiella anläggningstillgångar		136 780	152 080
Summa anläggningstillgångar		136 780	152 080
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 607	1 632
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 121	95 538
Summa kortfristiga fordringar		57 728	97 170
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 073 269	1 583 602
Summa omsättningstillgångar		2 130 997	1 680 772
SUMMA TILLGÅNGAR		2 267 777	1 832 852

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Summa fritt eget kapital			
Balanserat resultat	5	1 182 497	1 084 801
Årets resultat		252 378	97 696
Summa eget kapital		1 434 875	1 182 497
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		341 585	141 386
Övriga skulder		0	1 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		491 317	507 009
Summa kortfristiga skulder		832 902	650 355
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 267 777	1 832 852

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Maskiner och andra tekniska anläggningar 10 år

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Debiterade samfällighetsavg	3 725 116	3 725 118
Debiterade avi avgifter	11 271	10 800
Avgifter lokal K12	16 850	15 200
Debiterade P-tillstånd	49 900	48 100
Debiterade förseningsavgifter	950	1 400
Intäkter laddstationer	26 950	0
	3 831 037	3 800 618

Not 2 Fördelning driftskostnader

	2018	2017
Värme och tappvatten	-1 867 915	-1 782 436
Vattenförbrukning	-430 322	-412 243
Elförbrukning	-195 909	-140 112
Underhåll o rep lokal K12	-35 371	-6 834
Lås garage	-31 931	-40 095
Comhem kabel-TV	-189 202	-186 233
Underhåll o rep lekplatser	0	-295 014
Underhåll o rep garage	-106 706	-50 575
Underhålln o rep belysn garage	0	-64 000
Trädvårdsplan	-64 600	-22 800
Underhåll samfälld mark	-2 883	-105 236
Underhåll o rep gatubelysning	-50 000	-74 996
Väghållning	-194 861	-120 814
Underhåll brunnar, silar o rör	0	-16 875
Underhåll o rep UC	-830	-14 671
Städdagar	-20 506	-37 443
Sophämtning container	-27 933	-10 563
Övr reparationer o underhåll	-15 205	-2 446
Kostnader laddstationer	-321	0
	-3 234 495	-3 383 386

Not 3 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1	1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1	1
Utgående redovisat värde	1	1
Gemensamhetsanläggning Romansen GA:1		

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	152 973	
Inköp		152 973
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 973	152 973
Ingående avskrivningar	-894	
Årets avskrivningar	-15 300	-894
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 194	-894
Utgående redovisat värde	136 779	152 079

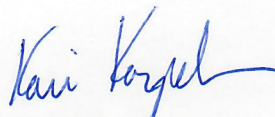
Not 5 Specifikation av sammanslagna balansposter

	2018-12-31	2017-12-31
Varav avsatt till underhållsfond	1 062 252	562 252
	1 062 252	562 252

Skogås den 11 mars 2019



Jens Albom
Ordförande



Kari Korpelainen



Joakim Eurén



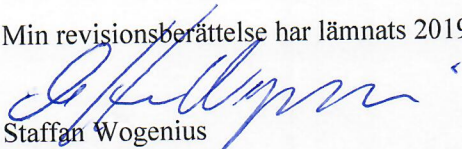
Jeanette Gränlund



Milena Bacanovic Andersson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-14



Staffan Wogenius
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Romansens samfällighetsförening

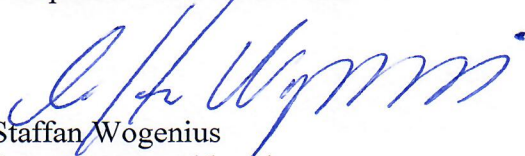
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Romansens samfällighetsförening för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Föreningens räkenskaper har befunnits vara i god ordning, korrekt verifierade och sammanställda i enlighet med god redovisningssed. Jag har även tagit del av under året förda styrelseprotokoll samt styrelsens förvaltningsberättelse utan att finna anledning till erinran.

Av min revision gör jag bedömningen att styrelsen har bedrivit verksamheten i enlighet med anläggningsbeslutet och tillvaratagit föreningens och medlemmarnas intressen.

Jag tillstyrker jag att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt styrelsens förslag och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2018.

Skarpnäck den 14 mars 2019



Staffan Wogenius

Av stämman vald revisor

Motion 1

Motion angående nytt golv på Romansvägen 40

Vi yrkar på att golvet i samfällighetslokalen på Romansvägen 40 byts ut, gärna mot ett med golvvärme, då de befintliga radiatorerna i lokalen inte fungerat tillfredsställande på flera år. Befintligt golv är slitet och i behov av att bytas ut i närtid. Det är väldigt svårstädat och dessutom mycket kallt. Trots att föreningens styrelse gör vad de kan genom att låta bona golvytan med jämna mellanrum, och de som hyr lokalen dammsuger och våttorkar där, känns golvet så kyligt och ofräscht att det är mindre trevligt att t ex vistas där utan skor och låta barn krypa runt där på barnkalas och dyl.

2019-01-11

Laila Blodau R 89

Martin Blodau R 89

Milena Bacanovic Andersson R 87

Maria Niemi Börner R 85

Manfred Börner R 85

Motion 2

Till Romansens samfällighets styrelse.

15 januari 2019

Trafiksäkerhetsmotion.

Inom område 7 och 8 saknas farthinder.

Hastigheten inom dessa områden är oacceptabelt hög av såväl budbilar som boende.

Motionärerna kräver att problemet åtgärdas genom inköp av 7 st farthinder jämte tillbehör.

Detta i likhet med övriga områden inom samfälligheten.

Hans Eriksson

Göran Forsgren

R41

R25.

Motion 3

Motion till nästkommande årsstämma vid Romansens Samfällighetsförening.

Farthinder till Romansvägen 38-2.

I syfte att öka säkerheten för de boende i området genom att sänka hastigheten för bilar som kör i området föreslås att farthinder sätts upp på särskilt utsatta platser.

Det förekommer mycket biltrafik på vägarna till bostäderna då det finns ett behov av att transportera och lasta på/av sitt fordon. Det är förekommande att bilister kör med högre hastigheter vilket kan vara en risk för de boende i området. Vissa delar är skymda av byggnader eller träd och buskar vilket gör att barn inte syns lika väl samt kan komma ut på gatan hastigt. Det bor många barn på gården som centreras av en lekpark.

Jag föreslår att farthinder av gummi likt ex. område två som monteras sommartid och tas bort vintertid för att underlätta snöröjning.

2019-01-30

Jimmy Lindström

Romansvägen 24

Motion 4

2019-01-28

Motion till styrelsen

Byta barken på lekplatserna till mattor.

Syftet med barken visade sig inte fungera då områdets ute-katter fortfarande använder lekplatserna som toaletter. Det är omöjligt att städa bort avföringen då den inte syns i barken. I somras fick jag tvätta bort kattbajs från barn och leksaker nästan dagligen. För den som är gravid kan detta vara förknippat med livsfara då avföringen kan innehålla parasiter/sjukdomar som kan ge fosterskador. Min motion är således att byta all bark mot gummimattor av den typens om finns på tex kvintettvägen.

Mvh./ Anna Brunborg

Romansvägen 20

Tel:070-4919276

Motion 5

Motion 2019 Kanotställ

Förslag/önskemål:

Vi är ett gäng kanotister som ofta paddlar i vår vackra sjö Dreviken.

Tyvärr har vi problem med att förvara dessa långa skönheter.

Vi har ett önskemål om att få bygga ett kanotställ på gaveln eller bakre långsida på garagelänga 655.

Vi står självklart för kostnader kring uppförandet och ansvarar för underhåll samt bortmontering på styrelsens anmodan.

Veronica och Marcus Holmlund
Romansvägen 21

Räkenskapsår 2019-01-01 - 2019-12-31

Årsbudget

RÖRELSENS INTÄKTER

Nettoomsättning

3110 Debiterade samfällighetsavg	4021956
3120 Debiterade avi avgifter	11300
3130 Avgifter lokal K12	15000
3140 Debiterade P-tillstånd	50000
3160 Intäkter laddstationer	35000

Summa nettoomsättning 4133256

SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER 4133256

RÖRELSENS KOSTNADER

Driftskostnader

4110 Värme och tappvatten	-1931500
4120 Vattenförbrukning	-450000
4130 Elförbrukning	-200000
4140 Underhåll o rep lokal K12	-10000
4160 Lås garage	-30000
4170 Comhem kabel-TV	-190000
4180 Underhåll o rep lekplatser	-350000
4190 Underhåll o rep garage	-40000
4210 Trädvårdsplan	-30000
4220 Underhåll samfälld mark	-40000
4230 Underhåll o rep gatubelysning	-70000
4240 Väghållning	-200000
4260 Underhåll o rep UC	-70000
4270 Städdagar	-30000
4280 Sophämtning container	-30000
4290 Övr reparationer o underhåll	-20000

Summa råvaror och förnödenheter -3691500

BRUTTOVINST 441756

Övriga externa kostnader

5420 Programvaror	-10000
6102 Medlems- och årsavgifter	-4000
6106 Styrelsemöten	-10000
6111 Kontorsmaterial, trycksaker etc	-10000
6230 Datakommunikation	-10000
6310 Företagsförsäkringar	-16500
6420 Revisionsarvoden	-5000
6530 Redovisningstjänster	-62500
6570 Bankkostnader	-5000

Summa övriga externa kostnader -133000

Personalkostnader

7200 Uppdragsarvoden styrelse, omr repr	-155000
7510 Arbetsgivaravgifter	-48700

Summa personalkostnader -203700

Avskrivningar

7831 Avskrivn maskiner/andra tekn anl	-15300
---------------------------------------	--------

Summa avskrivningar -15300

SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER -4043500

BERÄKNAT RESULTAT 89756

Debiteringslängd

15

Styrelsen föreslår höjning av uttaxerade bidrag för 2019.

Utdebiteringen för respektive hustyp,

Hustyp 3A	1905 kr/månad (94 kvm)
Hustyp 4C	1935 kr/månad (98 kvm)
Hustyp 4AS	2260 kr/månad (143 kvm)
Hustyp 5AS	2260 kr/månad (143 kvm)

Månadsavgiften skall betalas in i förskott. Förfallodag är den sista vardagen i månaden före uppbörds månaden. Vid påminnelse av obetald månadsavgift, tillkommer påminnelseavgift på 60 kr.

Vid avisering på papper tillkommer administrationsavgift på 25kr.

Är månadsavgiften obetald efter den 15:e i uppbörds månaden, överlämnas kravet till Kronofogden.

Kostnader för detta debiteras aktuell fastighetsägare.

Avgift för parkeringstillstånd föreslås oförändrad till 1200 kr/år.

Tillstånden gäller för period 1 juni – 31 maj.

Fullständig debiteringslängd hålls tillgänglig hos kassören.