



Romansens samfällighetsförening
Org.nr 716418-4025

Årsredovisning 2020

Årsredovisning

för

Romansens Samfällighetsförening

716418-4025

Räkenskapsåret
2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse och resultatdisposition	1 - 5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7 - 8
Tilläggsupplysningar och underskrifter	9 - 10
Revisionsberättelse	11

Bilagor

- Bilaga A – Garage – nybyggnation eller renovering?
- Bilaga B – Motioner
- Bilaga C – Anläggnings- och underhållsarbeten
- Bilaga D – Debiteringslängd
- Bilaga E – Budget 2021
- Bilaga F – Valberedningens förslag till årsstämman
- Bilaga G – Styrelsens förslag till valberedning
- Bilaga H – områdeskarta

Styrelsen för Romansens Samfällighetsförening får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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, kör- och gångtor, 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 Huddinge.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förvaltning

Styrelsens uppdrag enligt protokoll efter årsstämma 2020-05-28

Motion 1: Förhindra olyckor mellan barn och fordon

I enlighet med motionen har 10-skyltar köpts in och placerats vid infarter till våra områden. Anslag med påminnelse om trafikregler och vikten av att visa hänsyn har anslagits på samtliga anslagstavlor.

Motion 4: Hantering av varmvatten i kranarna

I enlighet med motionen har styrelsen, via utdelat enkät, samlat in och sammanställt kontaktinformation att använda vid akuta driftstörningar och fel. 101 av våra 166 fastigheter har svarat på enkäten.

Motion 5: Upprustning av samfällighetslokalen

I enlighet med motionen har lokalen R40 har renoverats invändigt och nya inventarier har köpts in.

Garageprojektet

Garageprojektet - renovering eller nybyggnation

Under vintern har en arbetsgrupp bestående av *Robert Mattsson*, *Kari Korpelainen* och *Carl-Johan Åkebring* jobbat med att komma framåt i utredningen om huruvida vi ska renovera garagen eller riva och bygga nya. Målet för arbetsgruppen har varit att fram till årsstämman 2021 ta fram ett beslutsunderlag för stämman att ta ställning till. Det är två beslut som behöver tas, omfattning (renovering eller nybyggnation) och finansieringen av åtgärderna, oavsett renovering eller

nybyggnad.

Det vi har kunnat konstatera är att underhållet i garagen generellt är väldigt eftersatt. Portarna är slitna och har i vissa garage fallit ned med risk för personskada, elsystemet är eftersatt, taken är av en äldre och sämre konstruktion, det läcker in vatten och på en del av garagen är den bärande stommen dålig. Även grundläggningen uppvisar tecken på underhållsbehov. Utöver underhållsbehoven har vi kommande krav på fler laddplatser för el- och laddhybridbilar att ta ställning till. Dels så har vi en kö på de nio laddplatser vi har idag och dels finns det ett krav från samhället att fler laddplatser skapas för att bidra till övergången från ett beroende av fossila bränslen till mer klimatsmarta alternativ. I samband med kommande åtgärder på garagen planeras det för en kraftig utökning av antalet laddplatser.

Vad händer efter årsstämman 2021? Garagegruppen kommer jobba vidare utifrån taget stämmobeslut och fortsätta med att ta fram ett detaljerat förfrågningsunderlag och en upphandling påbörjas. Efter att vi har fått in slutliga anbud behövs ett slutligt stämmobeslut, om allt går som det skall är vi framme runt årsskiftet 2021-2022. Om allt går i lås med interna beslut, upphandlingar och eventuella bygglovsansökningar kommer en renovering alternativt en nybyggnation att ske under våren/sommaren 2022.

Värme- och vatten

Under det senaste förvaltningsåret har det varit en hel del aktiviteter i undercentralen och ute bland husen, både planerade och oplanerade. En större planerad åtgärd har varit att ersätta cirkulationspumpen i värmesystemet med en ny i syfte att uppnå ett bättre flöde till de fastigheter som ligger längst bort från undercentralen. Efter en del justeringar och kontroller kan vi konstatera att syftet med utbytet av cirkulationspumpen har uppnåtts.

Bland de oplanerade aktiviteterna har det varit läckage i varmvatten-cirkulationen i en av fastigheterna. Läckaget berodde på en felaktigt monterad skarv när husen byggdes 1981. Det har även varit ett läckage i expansionsystemet i undercentralen och pumpen för varmvattencirkulationen har ersatts med en ny då den gamla har passerat sin tekniska livslängd. Den nya drar mindre el och ger ett bättre flöde.

Årsförbrukning i kWh för värme och varmvatten:

År	Förbrukning totalt	Förbrukning/år och fastighet	Förbrukning/dag och fastighet
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
2019	2 375 150	14 308	39,2
2020	2 165 480	13 045	35,7

Energiförbrukningen har under 2020 varit ca 17 % lägre jämfört med normal årsförbrukning.

Hösten 2020 var en av de varmare på många år i södra Sverige vilket har bidragit till en lägre förbrukning. Under vintern har kurvan för framledningstemperaturen justerats för ett bättre inomhusklimat och arbetet med injustering kommer att fortsätta under våren.

Garage

Från och med 2019 har det löpande underhållsarbetet av garagen pausats eftersom utredning gällande att bygga nya garage pågår. Akuta åtgärder har genomförts, bl.a. har trasiga garageportar

bytts ut eller lagats. Tätning av hål i taken har utförts för att förhindra ytterligare vattenläckage. Fortsatt genomgång/justering av garagen kommer att fortsätta under 2021. Ett större antal lås har under vintern gått sönder och bytts.

Lekplatser

Sanden i våra sandlådor har tvättats under året. Sand i sandlådor måste bytas eller tvättas regelbundet och denna gång valde vi att prova tvättning av sanden istället för byte. I syfte att motverka att katter utträttar sina behov i sandlådorna så har sanden under sommarperioden kontinuerligt sprutats med ett medel som ska hålla katter borta. Några mindre åtgärder på lekplatserna har utförts efter önskemål från medlemmar.

Trädplan

Åtgärder enligt trädplanen har fortsatt under 2020. Trädplanen har uppdaterats under 2020. En arborist har anlitas för att säkerställa en adekvat uppdatering av planen. Ett 16-tal akuta åtgärder har identifierats och fällning av dessa träd är beställd. Trädplanen finns tillgänglig på hemsidan www.romansen.se.

Kabel-TV

Systemet har fungerat tillfredsställande under året. Inga åtgärder har vidtagits i systemet. Comhem har i vårt nät ersatt de analoga utsändningarna i baspaketet med digitala utsändningar. Detta har medfört bättre bildkvalitet för de som nyttjar dessa kanaler.

Fibernät

Under året har *Openinfra* förlagt fiber i vår samfällighet och anslutit de fastigheter som valt att teckna avtal. Fiberinstallationen är ett initiativ taget helt och hållet av *Openinfra*. Samfällighetens del i detta är endast att *Openinfra* tillåtits att förlägga fiberkabel på samfällad mark. Arbetet med att återställa samfällad mark efter grävningar samt göra slutbesiktning kommer att färdigställas under våren 2021.

Vägar

Agerstig BS AB har skött vinterväghållningen efter önskemål och utan större klagomål under säsongen 2019/2020 och fick således förnyat förtroende under säsongen 2020/2021.

Elanläggning

Under 2020 har utbytet av gångvägsbelysningen från gamla kvicksilverlampor till nya LED-armaturer slutförts. Vi avvaktar med att byta belysningsarmaturer på garagen då befintliga armaturer anses hålla till dess att garagen renoveras eller nybyggs. Detta ger oss även en möjlighet att slutförbruka de lampor vi har kvar i lager.

Det har under året varit en del felanmälningar främst av karaktären att lyset i garagen inte fungerar till att vi under vintern har ersatt två belysningsstolpar med nya p.g.a. korrosion vid stolpfoten. I övrigt konstateras att den samfälliga elanläggningen på och i våra garage är delvis i dåligt skick och kommer att kräva mer omfattande underhåll de närmaste åren. Det gäller allt från korroderade kopplingsdosor som orsakar kortslutningar till att alla elskåpet är kraftigt korroderade och behöver ersättas med nya inom några år.

Samfällighetslokalen

På grund av den rådande pandemin har lokalen under 2020 endast varit bokningsbar på helger och därmed mindre utnyttjad än normalt.

Under sommaren utfördes golvboning samt målning invändigt. Inköp av möbler och ny

köksutrustning har gjorts under året. Detta i enlighet med av årsstämman antagen motion.

Underhållsplan

Den nya underhållsplanen för vår samfälliga anläggning som beställts från extern part finns nu på vår hemsida www.romansen.se. Underhållsplanen kommer att uppdateras löpande.

Arbetsdagar

Samfälligheten har under året genomfört två arbetsdagar. En på våren och en på hösten. På grund av smittoläget gjordes vårens arbetsdag om till en arbetshelg. Detta för att minska trängsel och i bästa fall minska potentiell smittspridning. Tack vare det lugnare smittoläget under hösten 2020 kunde denna arbetsdag genomföras som vanligt med gemensam korvgrillning.

Styrelsen vill rikta ett stort tack till alla som engagerat sig och samtidigt påminna om att det finns stora möjligheter att påverka innehållet under våra arbetsdagar. Vilka åtgärder och vilket material som behövs vet ni som bor i respektive område bäst! Har ni idéer på saker vi kan förbättra så tala i första hand med din områdesrepresentant.

Samfällid mark

Långa trappan mellan område 8 och garagen har renoverats. Trappan har fått ett nytt ytskikt och håll har lagats. Samfällighetens medlemmar har efter detta lagt singel vid trappans kanter och lagat asfalten med kallasfalt.

Samfällighetens parkeringar har kantförstärkts på ett par platser där gräset ofta körs sönder. Arbetet har utförts med hålsten. Linjemarkeringarna på våra P-platser har målats om och på vissa ställen justerats.

Webb och hemsida

Informationen på www.romansen.se har uppdaterats kontinuerligt. En sida med "Vanliga frågor och svar" är skapad. Här samlas svaren på de vanligaste frågorna som inkommer till styrelsen. Tag gärna för vana att titta här innan du skickar en fråga till styrelsen – chansen finns att svaret på din fråga finns där!

Alla medlemmar bör ha konto (login) till www.romansen.se. Som inloggad medlem får ni tillgång till medlemsspecifik information som icke inloggade inte ser. Som ett komplement till att anslå information på anslagstavlor eller dela ut i brevlåda sprids numera information även via mail till samfällighetens medlemmar. Meddela din mailadress via kontaktformulär på www.romansen.se om du önskar dessa informationsutskick.

Fastighetsbyten etc

Av föreningens 166 fastigheter ägs 6 stycken av juridiska personer. Under året har 4 fastigheter fått nya ägare.

Information om styrelse.

Under verksamhetsåret 2020 har styrelsen haft 13 protokollförda styrelsemöten samt konstituerande styrelsemöte och en heldagskonferens.

Styrelsen har arbetat med att genomföra uppgifter enligt protokoll efter årsstämma 2020-05-28 samt förvalta den samfälliga egendomen enligt lagen om förvaltning av samfälligheter samt utarbeta underlag till årsstämman 2021.

Styrelsen har efter årsstämman 2020 haft följande sammansättning:

Ordförande	<i>Carl-Johan Åkebring</i>	H 43
Vice ordförande	<i>Joakim Euren</i>	H 27
Kassör	<i>Kari Korpelainen</i>	R 113
Sekreterare	<i>Anders Gyll</i>	R 11
Ledamot	<i>Lotta Age</i>	R 67
Suppleanter	<i>Robert Mattsson</i>	H 3
	<i>Thomas Eriksson</i>	H 2

Medlemsinformation

Föreningen består av 166 fastigheter

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 436	4 186	3 831	3 801
Resultat efter finansiella poster	845	324	252	98
Soliditet (%)	71	60	63	65

Förändring av eget kapital

	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 434 875	324 159	1 759 034
Disposition av föregående års resultat:	324 159	-324 159	0
Årets resultat		844 627	844 627
Belopp vid årets utgång	1 759 034	844 627	2 603 661

Av utgående balanserat resultat är 1 612 252 kr avsatt till underhållsfond.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 759 033
årets vinst	844 627
	2 603 660
disponeras så att till underhållsfond avsättes	840 000
i ny räkning överföres	1 763 660
	2 603 660

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Uttaxerade bidrag	1	4 435 760	4 186 071
Övriga rörelseintäkter		0	1 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 435 760	4 187 071
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-3 279 043	-3 513 141
Övriga externa kostnader		-153 414	-133 214
Personalkostnader		-159 763	-211 712
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-15 292	-15 300
Summa rörelsekostnader		-3 607 512	-3 873 367
Rörelseresultat		828 248	313 704
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 379	10 674
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-219
Summa finansiella poster		16 379	10 455
Resultat efter finansiella poster		844 627	324 159
Resultat före skatt		844 627	324 159
Årets resultat		844 627	324 159

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	1	1
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	106 187	121 479
Summa materiella anläggningstillgångar		106 188	121 480
Summa anläggningstillgångar		106 188	121 480
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		22 019	42 734
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 257	60 155
Summa kortfristiga fordringar		94 276	102 889
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 478 145	2 702 516
Summa omsättningstillgångar		3 572 421	2 805 405
SUMMA TILLGÅNGAR		3 678 609	2 926 885

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Summa fritt eget kapital			
Balanserat resultat	5	1 759 033	1 434 874
Årets resultat		844 627	324 159
Summa eget kapital		2 603 660	1 759 033
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		326 512	347 501
Övriga skulder		4 485	5 949
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		743 952	814 402
Summa kortfristiga skulder		1 074 949	1 167 852
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 678 609	2 926 885

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre föreningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Maskiner och andra tekniska anläggningar 10 år

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2020	2019
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Debiterade samfällighetsavg	4 320 756	4 072 381
Debiterade avi avgifter	4 235	9 395
Avgifter lokal K12	18 520	21 900
Debiterade P-tillstånd	49 200	46 850
Debiterade förseningsavgifter	650	850
Påminnelseavgift	303	1
Intäkter laddstationer	42 096	34 694
	4 435 760	4 186 071

Not 2 Fördelning driftskostnader

	2020	2019
Värme och tappvatten	-1 778 823	-1 840 134
Vattenförbrukning	-428 224	-435 861
Elförbrukning	-121 573	-162 802
Underhåll o rep lokal K12	-105 903	-47 197
Lås garage	-14 325	-33 018
Comhem kabel-TV	-197 929	-193 174
Underhåll o rep lekplatser	-13 813	-386 460
Underhåll o rep garage	-12 213	-20 938
Underhålln o rep belysn garage	0	-636
Trädvårdsplan	-54 313	-58 250
Underhåll samfällighetsanläggning	-197 882	-51 351
Underhåll o rep gatubelysning	-62 250	-68 250
Väghållning	-98 156	-180 789
Underhåll brunnar, silar o rör	-6 070	-7 700
Underhåll o rep UC	-79 323	0
Städdagar	-6 355	-11 844
Sophämtning container	-30 968	-14 737
Övr reparationer o underhåll	-299	0
Underhåll o rep parkeringsanl	-70 624	0
	-3 279 043	-3 513 141

Not 3 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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


	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	152 973	152 973
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 973	152 973
Ingående avskrivningar	-31 494	-16 194
Årets avskrivningar	-15 292	-15 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 786	-31 494
Utgående redovisat värde	106 187	121 479

Not 5 Specifikation av sammanslagna balansposter

	2020-12-31	2019-12-31
Varav avsatt till underhållsfond	1 612 252	1 312 252
	1 612 252	1 312 252

Skogås 2021-04-20


Carl Johan Åkebring
Ordförande


Joakim Eurén

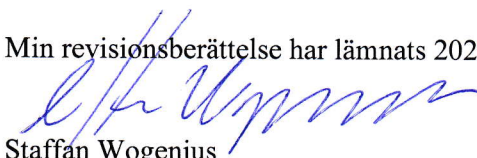

Kari Korpelainen


Lotta Age


Anders Gyll

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-20


Staffan Wogenius
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Romansens samfällighetsförening

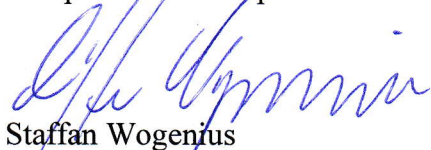
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Romansens samfällighetsförening för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen 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 styrelsens förvaltning 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 2020.

Skarpnäck den 20 april 2021



Staffan Wogenius

Av stämman vald revisor