

# Årsredovisning

## Samfälligheten Eriksbergsparkens Samfällighetsförening

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Föreningen är en s.k. samfällighetsförening som förvaltar fjärrvärme, el, vatten, gator, gatubelysning, elcentral samt snöröjning. Samfälligheten registrerades 2002-08-20. Nuvarande stadgar registrerades 2019-12-12 hos Lantmäteriet (Samfällighetsföreningsregistret). Föreningen har sitt säte i Haninge.

#### Styrelsen

Jonas Larsson	Ordförande
Viveca Loman	Sekreterare
Marcus Carlsson	Ledamot

Jan-Ole Loman	Suppleant
Jan Thorén	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jonas Larsson, Jan-Ole Loman och Jan Thorén.

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Éréne Dahlquist	Ordinarie Intern	Brf Eriksbergsparken 1
-----------------	------------------	------------------------

#### Valberedning

Stämma Brf Eriksbergsparken 1  
Stämma Brf Eriksbergsparken 2

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-09-30.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Haninge Söderby GA:28	2002	Haninge

Fullvärdesförsäkring finns via IF.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Gemensamhetsutrymmen

Värmecentral .

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Injustering av innertemperaturen har skett i samtliga 80 lägenheter	2019	Fortsatt problem med värmen i flera lägenheter. Det uppdragas att injusteringen gjorts på fel sätt och ofullständigt protokoll finns. Problemen synes nu avhjälpta.
Ytterligare farthinder installeras	2019	Fortsatt problem med för hög hastighet.
Byte av reglercentral för varmvatten och värme	2017	Reglersystemet i värmecentralen har bytts. Nytt serviceavtal för värmecentralen tecknades med Schneider.
Nytt avtal med ComHem	2017	Avtal om bredband till samtliga hushåll har tecknats via ComHem.
Byte till LED lampor	2016	Lamporna i våra befintliga armaturer har byts ut till LED lampor
Installerat Farthinder	2011 - 2012	Boenden har tröttnat på den höga hastigheten, på raksträckan. Därför har vi nu installerat farthinder som förhoppningsvis ska hålla nere hastigheterna
Montering av ny slinga varmvatten cirkulation	2009	Entreprenören har tagit en genväg och därför har ledningarna till ett par lägenheter blivit för långa med följd att det tog för lång tid för varmvattnet att komma
Mätning av temp i lägenhet	2008	Utförd av oberoende besiktningsman
Byte thermostatrattar samtliga element	2008	De gamla var ej ställbara och hade uppnått halva livslängden
Injustering av VVC samt montering av	2008	Skulle ha skett inom 1 år efter färdigställandet av området
Injustering av Värmen byte av några ventiler som var för stora och därför inte kunde strypas tillräckligt	2008	Skulle ha skett inom 1 år efter färdigställandet av området
Spolning och rensning av dagvattenbrunnar	2006	Samtliga dagvattenbrunnar med sandlås
Byte av cirkulationspump varmvatten	2005	För att full kapacitet ska uppnås
Byte av cirkulationspump värme	2005	För att full kapacitet ska uppnås
Injustering av värmesystem	2000 - 2010	Då vi har tröttnat på dessa problemen med värme och varmvatten, så anlät vi en seriöst entreprenör, som gjorde en metodisk injustering av området. Så nu verkar problemet avhjälpt

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte till LED-belysning vid parkering, sophus och förråd	2020	
Översyn av uppvärmningstyp	2020	Eventuellt byte av reglercentral och OTC, värmeoptimering

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Fastighetsjour	Securitas jourmontör
Undercentral för värme vavvatten	Schneider
Fjärrvärme	Vattenfall
Parkering	Svenska PBB AB
Snöröjning	Jan snöplogning
Elavtal	Jämtkraft AB

#### Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>517 673</b>	<b>685 609</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 840 800	1 726 838
Minskning kortfristiga fordringar	3 080	0
Övriga fonder	16 000	16 000
Ökning av kortfristiga skulder	55 651	0
	<b>1 915 531</b>	<b>1 742 838</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 824 764	1 710 714
Finansiella kostnader	36	124
Ökning av kortfristiga fordringar	0	287
Minskning av kortfristiga skulder	0	183 649
	<b>1 824 800</b>	<b>1 894 773</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>592 404</b>	<b>517 673</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>74 731</b>	<b>-167 936</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Då det varit problem med innertemperaturen i flera lägenheter beslutades att anlita JT Energi AB för justering av elementen. Justeringen genomfördes i samtliga 80 lägenheter i mitten av februari 2019. Vissa felaktigheter påträffades och korrigerades. Värmen verkar nu fungera tillfredsställande.

För att ytterligare dämpa den höga farten i området har flera nya fartgupp installerats.

Föreningens stadgar har arbetats om och godtogs vid stämman i september 2019.

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	16	16	16	16
Nettoomsättning (tkr)	1 841	1 727	1 581	1 564

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	0
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>0</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:	
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>0</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 840 800	1 726 838
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 840 800</b>	<b>1 726 838</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-1 752 676	-1 650 404
Övriga externa kostnader	Not 4	-42 140	-39 901
Personalkostnader	Not 5	-29 948	-20 409
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 824 764</b>	<b>-1 710 714</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>16 036</b>	<b>16 124</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36	-124
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-36</b>	<b>-124</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>16 000</b>	<b>16 000</b>
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>			
Övriga fonder	Not 8	-16 000	-16 000
		<b>-16 000</b>	<b>-16 000</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 6	0	0
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 7	859 667	788 016
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>859 667</b>	<b>788 016</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>859 667</b>	<b>788 016</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>859 667</b>	<b>788 016</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Övriga fonder	Not 8	270 575	254 575
		<b>270 575</b>	<b>254 575</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		167 132	113 479
Övriga skulder		10 990	8 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	410 970	410 970
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>589 092</b>	<b>533 441</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>859 667</b>	<b>788 016</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Värmeanläggning	Fullt avskriven	Fullt avskriven

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Samfällighetsavgift	1 843 880	1 726 551
Samfällighetsintäkter	-3 080	287
	<b>1 840 800</b>	<b>1 726 838</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	126 328	125 140
	Serviceavtal	19 329	18 693
		<b>145 657</b>	<b>143 833</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Elinstallationer	1 575	1 575
	Mark/gård/utemiljö	4 625	0
		<b>6 200</b>	<b>1 575</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Värmeanläggning	124 778	0
	Mark/gård/utemiljö	0	60 000
		<b>124 778</b>	<b>60 000</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	549 076	519 593
	Värme	505 851	529 543
	Vatten	253 757	230 570
		<b>1 308 685</b>	<b>1 279 706</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	10 438	10 053
	Kabel-TV	155 490	153 809
	Bredband	1 428	1 428
		<b>167 356</b>	<b>165 290</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 752 676</b>	<b>1 650 404</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Förvaltningsarvode	40 126	38 900
	Administration	2 014	1 001
		<b>42 140</b>	<b>39 901</b>

<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	24 400	16 400
	Sociala kostnader	5 548	4 009
		<b>29 948</b>	<b>20 409</b>



<b>Not 6</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	2 250 000	2 250 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>2 250 000</b>	<b>2 250 000</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 250 000	-2 250 000
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 250 000</b>	<b>-2 250 000</b>
<b>Not 7</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	237	237
	Klientmedel hos SBC	592 404	517 673
	Fordringar	92 611	94 612
	Avräkning övrigt	174 416	175 494
		<b>859 667</b>	<b>788 016</b>
<b>Not 8</b>	<b>ÖVRIGA FONDER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Övriga fonder</b>		
	Vid årets början	254 575	238 575
	Årets avsättning	16 000	16 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>270 575</b>	<b>254 575</b>
<b>Not 9</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Avgifter och hyror	410 970	410 970
		<b>410 970</b>	<b>410 970</b>

#### **Not 10** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte till LED-belysning vid parkering, sophus och förråd kommer att genomföras. Offert och åtgärdsförslag har inkommit från Miljöbelysning i Täby. De befintliga armaturerna är i gott skick och kan med fördel behållas och konverteras till LED.

Värmeoptimering OTC planeras.

Några väggupp blev för aggressiva och bör planas ut. Övergångsställen ska markeras.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Haninge den 15 / 4 2020



Jonas Larsson  
Ordförande



Viveca Loman  
Sekreterare



Marcus Carlsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 4 2020



Eréne Dahlquist  
Intern revisor