



ÅRSREDOVISNING

för FARSTA SLOTTSVIKS SAMFÄLLIGHETFÖRENING



717907-9574
Räkenskapsåret
2015



Styrelsen för FARSTA SLOTTSVIKS SAMFÄLLIGHETFÖRENING, med säte i Gustavsberg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Farsta Slottsviks Samfällighetsförening, Gustavsberg, Värmdö, Stockholms län. Samfälligheten har f.n. totalt 145 delägarfastigheter och har till ändamål att förvalta gemensamhetsanläggningarna GA 11 – Vägar, GA 12 – Naturmark, GA 13 – Dagvatten och GA 14 – Medieanläggning. I huvudsak sköts den löpande förvaltningen av samfällighetens styrelse. Därutöver har löpande skötsel av park- och naturmark till viss del delegerats till de lokala bostadsrätts- och samfällighetsföreningarna enligt fastställda skötselplaner.

Kommunen ansvarar för den löpande förvaltningen av den så kallade bussgatan (Odelbergs väg - Godenius väg). Detta förvaltningsansvar gäller så länge SL trafikerar sträckan med bussar. I övrigt hanteras snöröjning av vägar och gångbanor, sopning av desamma, gatubelysning och underhåll med hjälp av externa leverantörer.

Den tekniska förvaltningen av samfällighetens medieanläggning ligger på ComHem AB.

Händelser under året

GA:11 - VÄGAR

I gemensamhetsanläggningen ingår vägar med tillhörande anordningar, såsom gångbanor, vägbelysning med ledningar, öppna och täckta vägdiken dagvattenbrunnar rännstensbrunnar, trummor slänter, mötesplatser, vändplatser vägmärken.

- a) Befintlig mur längs västra sidan av Farsta Slottsväg.
- b) Parkering, dels vid Gottholmavägen inom Gustavsberg 1:7, dels norr om Engelska parken inom Gustavsberg 1:7 och 1:62 och dels vid Rättarvägen inom Gustavsberg 1:7 och 1:174.

Under året har följande genomförts:

- Oxenstiernas väg – delar av sträckan från Farsta Slottsväg upp mot Slottsovalen har fått ny asfaltsbeläggning.
- Efter upprepade kontakter med kommunen avseende det bristande vägunderhållet av bussgatan har denna under året äntligen fått ny asfaltsbeläggning och nya trottoarkantstenar på delar av sträckan.
- Två nya vägbelysningsstolpar har rests upp på Odelbergs väg efter en påkörning av okänt fordon.
- En vägbelysningsstolpe på Godenius väg har lagats efter påkörning av okänt fordon.
- Nytt treårigt avtal för snöröjning har tecknats med Jövans för perioden 2015-07-01-2018-04-30. Ett staket för snöröjningsmaskinerna ska sättas upp kring den plats vid Larssons parkering där maskinerna står idag. Kostnaden för detta står Jövan för.

GA:12 – NATURMARK

I gemensamhetsanläggningen ingår grönområden med gång- och cykelvägar, damm norr om Gustavsberg 1:106, byggnaderna Lusthuset, Oxstallet samt Ankhuset, gångbro till Lusthuset, vägbom Gottholmavägen, lekplatser, parkbänkar och andra till grönområdet hörande befintliga anordningar.

- c) Vattenområden i Farstaviken inkl. brygga, bollplan öster om Gustavsberg 1:116

d) Belysningsanordningar med ledningar och tillhörande anordningar till ovanstående områden.

Engelska Parken

- Arborister har genomfört provtestningar av sju ekar som befarades vara sjuka. Två visade sig vara sjuka och kommer att hanteras under 2016.
- Engelska parkens vänner har haft två möten under året och rensat sly, tagit bort grenar m.m. samt anordnat en mycket uppskattad rundvandring i parken.
- Löpande underhåll av slyrensning mm har genomförts.

Gemensamma grönområden

- Löpande underhåll som sly- och buskrensning samt gräsklippning har utförts.
- En större insats avseende slyrensning i "Gottholmaparken" har genomförts.
- Arbetet med slyrensning i hörnet av Idrottsvägen/Godenius väg har fortsatt under 2015.
- Ängarna klipptes i början av juli.
- Utsläpp av lakvatten från Tippen/Villeroy & Boch har upptäckts och påtalats till såväl Villeroy & Boch, kommunen och Länsstyrelsen. Styrelsen inväntar svar på om lakvattnet är giftigt och i förekommande fall, hur det ska åtgärdas.
- Nyttjanderättsavtal om ridstig har upprättats med Värmdö Hästvägsförening (org.nr 802470-6247) för perioden 2015-04-04 t o m 2020-04-03. Kommunen som bidragit med att anlägga ridstigen kommer under 2016 att åtgärda de brister som upptäckts i form av bl.a. bristande dränering.
- Nyttjanderättsavtalet med Koloniträdgårdsföreningen har sagts upp och nytt reviderat avtal ska tecknas enligt tidigare styrelsebeslut.

Oxstallet

- Löpande underhåll och rengöring har genomförts.
- Ett antal uppskattade gemensamma PUB-kvällar har anordnats av olika föreningar inom Farsta Slottsviks samfällighet.

GA:13 - DAGVATTEN

Gemensamhetsanläggningen består av dagvattenledningar med brunnar, öppet dike och andra tillhörande anordningar till och med inlopp till damm.

- Inga åtgärder under 2015.

GA:14 - MEDIEANLÄGGNING

I gemensamhetsanläggningen ingår en undercentral inom byggnaden Oxstallet samt kablar med tillhörande anordningar för överföring av analog/digital information till och med uttag i resp. lägenhet.

- Utredning om kostnad för trådlöst nätverk i Oxstallet har påbörjats och beräknas avslutas under 2016.

Övriga händelser under året

- Då tidigare kassör och tillika bokhållare avgick vid föreningsstämman 2015 har styrelsen kontaktat ett antal olika bokföringsbyråer och under året anlitat G. Wasberg Redovisning AB/Valorem Bostadsrättsförvaltning. Bytet av bokföringsbyrå innebär initiala uppläggningskostnader i deras system vilket medfört att kostnaderna för redovisning under året

ökat med ca 50 000 SEK jämfört med lagd budget. Ett avtalsförslag med fast prissättning på ca 45 000 SEK har tagits fram och som styrelsen 2016 får ta beslut om.

- Utbildning i styrelsearbete i samfälligheter hölls under våren för styrelsen och de ledamöter och suppleanter från övriga föreningar som tackat ja till inbjudan. Utbildningen genomfördes av Helen Lenman från Lantmäteriet.
- Styrelsen bjöd, enligt önskemål in till ett gemensamt ordförandemöte under september. Det var dock få ordförande som kunde delta men de skickade istället andra styrelsemedlemmar. Mötet var uppskattat och idéer utbyttes om hur engagemanget i föreningen kan ökas.
- Trottoarprojektet - Styrelsen har enligt tidigare inkommen motion, utrett vad som krävs för att anlägga en trottoar vid Godenius väg. Lantmäteriet, jurister från REV har bl.a. kontaktats. En förrättningsprövning måste lämnas in eftersom en trottoar vid Godenius väg inte ligger inom ramarna för nuvarande anläggningsbeslut. En förrättningsprövning innebär att Lantmäteriet utreder om det föreligger några hinder att anlägga en trottoar. Exakt kostnad för förrättningsprövningen är svår att beräkna då en sådan bl.a. innebär att alla medlemmar ska ges möjlighet att lämna synpunkter, åsikter eller yrkanden i frågan. Var och en företräder sig själv och kostnaden är avhängig av hur många som har åsikter och synpunkter. Kostnaden för prövningen kan hamna på 50 000 – 150 000 kr eller mer. Vid ett ok från Lantmäteriet tillkommer också själva anläggningskostnaden för trottoaren som sannolikt hamnar på 400 000 kr eller mer. Beslut togs i styrelsen att projektgruppen skulle ta fram en offert som även innehåller de åtgärder som inte fanns med den ursprungliga offerten, dvs breddning av väg, förstärkning av vägbärlaget m.m. för att tydliggöra för medlemmarna vad den totala kostnaden beräknas bli. En rapport om Trottoarprojektet har delats ut till alla medlemmar (finns även att tillgå på hemsidan) och varken styrelsen eller projektgruppen har fått någon respons i frågan. Trottoarprojektet har sedan oktober 2015 inte drivits vidare.
- Överlämning av samfällighetens mark från JM till samfälligheten – JM har tidigare meddelat att det nu efter många år är klart med överlämningen av samfällighetens mark. Vi inväntar, trots flera kontakter med JM, fortfarande på det officiella gåvobrevet. Kanske kommer det att överlämnas under 2016.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets början 11 bostadsrätter och samfälligheter.

Antalet medlemmar vid årets slut 11 bostadsrätter och samfälligheter.

Samfällighetsförenings styrelse, revisorer, valberedning

Styrelse efter årsstämma 2015-03-24

Ordinarie ledamöter:

Jenny Tydén, ordförande

Birgit Vogel, ledamot

Per Wahlström, ledamot

Margareta Ljung Westberg, ledamot

Anders Nyström, ledamot

Suppleanter:

Erika Bolin Engström

Karin Brodén

Revisorer:

Yvonne Törnblom-Lager

Lars Rehn

Revisorssuppleant:
Irene Forsberg

Valberedning:
Valberedningen utgörs av Johanna Gagner, (sammankallande), Bertil Dahl och Klas Eriksson.

Firmatecknare:
Samfällighetsföreningens firma tecknas av styrelsens ordförande och en ledamot i förening.

Samfällighetens bank är Svenska Handelsbanken, Gustavsberg samt SBAB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2015	2014
Nettoomsättning	763	764
Resultat efter finansiella poster	-125	-70
Soliditet (%)	35,6	40,5

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	553 389
årets förlust	-125 050
	428 339

disponeras så att avsätts till förnyelsefonder	55 000
i ny räkning överföres	373 339
	428 339

Resultat disposition

Fördelning av avsättning till förnyelsefonden

GA	2015	2014
GA 11	25 000	25 000
GA 12	20 000	20 000
GA 13	5 000	5 000
GA 14	5 000	5 000
	55 000	55 000

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.	2		
Nettoomsättning		762 864	763 664
Övriga rörelseintäkter		75 425	53 600
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		838 289	817 264
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-648 760	-644 337
Övriga driftkostnader	4	-75 720	-90 478
Försäkring inkl ansvarsförsäkring		-36 996	-36 937
Övriga externa kostnader		-117 542	-58 953
Personalkostnader	5	-86 442	-72 129
Summa rörelsekostnader		-965 460	-902 834
Rörelseresultat		-127 171	-85 570
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 121	15 536
Summa finansiella poster		2 121	15 536
Resultat efter finansiella poster		-125 050	-70 034
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner		0	95 000
Summa bokslutsdispositioner		0	95 000
Resultat före skatt		-125 050	24 966
Årets resultat		-125 050	24 966

h *AT*

Balansräkning Not 2015-12-31 2014-12-31

TILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		87	38 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	13 854	50 746
Summa kortfristiga fordringar		13 941	89 450

Kassa och bank

Kassa och bank		1 188 239	1 142 390
Summa kassa och bank		1 188 239	1 142 390
Summa omsättningstillgångar		1 202 180	1 231 840

SUMMA TILLGÅNGAR		1 202 180	1 231 840
-------------------------	--	------------------	------------------

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	7		
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	8	553 389	498 589
Årets resultat	9	-125 050	0
Summa fritt eget kapital		428 339	498 589
Summa eget kapital		428 339	498 589
Avsättningar			
Övriga avsättningar	10	345 200	400 000
Summa avsättningar		345 200	400 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		135 714	0
Leverantörsskulder		72 752	61 991
Skulder till intresseföretag	11	116 260	266 260
Övriga skulder		37 082	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	66 833	5 000
Summa kortfristiga skulder		428 641	333 251
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 202 180	1 231 840

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Rörelseintäkter

	2015	2014
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Intäkter vägavgift GA 11	378 000	378 800
Intäkter naturmark GA 12	340 800	340 800
Intäkter dagvatten GA 13	24 014	24 014
Intäkter medianläggning GA 14	20 050	20 050
	762 864	763 664
Övriga rörelseintäkter		
Arrendeintäkter Oxstallet GA 12	43 400	53 600
Försäkringsersättningar	32 025	0
	75 425	53 600

Not 3 Specifikation av skötsel

	2015	2014
Trädbeskärning	72 031	63 250
Vinterväghållning	234 236	130 317
Skötsel och underhåll gatubelysning	23 646	23 750
Klippning och skötsel grönytor	104 234	98 986
Underhåll och övrigt skötsel	214 614	328 034
	648 761	644 337

Not 4 Drift kostnader

	2015	2014
El för belysning	70 730	85 723
Vatten och avlopp Oxstallet	4 990	4 755
	75 720	90 478

B *St*

Not 5 Anställda och arvodekostnader

	2015	2014
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode till styrelse	43 000	45 000
Arvode till övriga	26 500	14 000
(varav till revisor)	(5 000)	5 000)
Sociala kostnader	16 942	13 129
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	86 442	72 129

Not 6 Förutbetalda kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
El-Vings El AB avtal 160101-160731	13 854	13 750
	13 854	13 750

Not 7 Förändring av eget kapital

	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	473 623	24 966
Disposition av föregående års resultat:	24 966	-24 966
Avsättning förnyelsefond	-55 000	
Återföring från förnyelsefond	109 800	
Årets resultat		-125 050
Belopp vid årets utgång	553 389	-125 050

Not 8 Fördelning av balanserat resultat

Fördelning av balanserat kapital per rörelsegren

	2015-12-31	2014-12-31
Balanserat kapital GA 11	288 283	269 702
Balanserat kapital GA 12	77 084	152 169
Balanserat kapital GA 13	38 657	43 548
Balanserat kapital GA 14	24 315	33 170
	428 339	498 589



Not 9 Årets resultat per rörelsegren

	2015-12-31	2014-12-31
GA 11	-66 219	67 065
GA 12	-55 085	-49 014
GA 13	109	5 282
GA 14	-3 855	1 643
	-125 050	24 976

Not 10 Avsättningar till förnyelsefond

	2015-12-31	2014-12-31
Förnyelsefond GA 11	65 200	150 000
Förnyelsefond GA 12	170 000	150 000
Förnyelsefond GA 13	55 000	50 000
Förnyelsefond GA 14	55 000	50 000
	345 200	400 000

Not 11 Skulder till intresseföretag

	2015-12-31	2014-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
JM Byggnads AB	116 260	266 260
	116 260	266 260

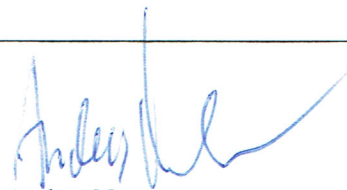
Not 12 Upplupna kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna arvoden till revisor	5 000	5 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	1 571	0
Ekonomiska förvaltning Q4	21 588	0
Bokslut	10 650	0
Vinterunderhåll november-december	28 025	0
	66 834	5 000

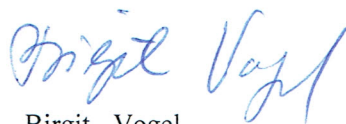
Gustavsberg 2016



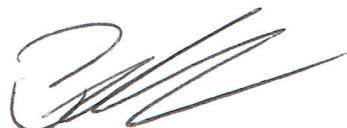
Jenny Tydén
Ordförande



Anders Nyström
Styrelseledamot



Birgit Vogel
Styrelseledamot



Per Wahlström
Styrelseledamot

Margareta Ljung Westerberg
Styrelseledamot