

ÖSBYDALENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING - ÖSF

Organisationsnummer 717900-0067

Förvaltningsberättelse 2018

Styrelsen avlämnar följande redovisning för förvaltningsåret 2018.

Styrelsens sammansättning

Ordförande	Mattias Dungmar	vald på 2 år för 2017 och 2018
Kassör	Björn Palvall	vald på 2 år för 2018 och 2019
Sekreterare	Gunnar Bjernheim	vald på 2 år för 2018 och 2019
Suppleant	Per Mehlqvist	vald på 1 år för 2018
Suppleant	Anders Lindgren	vald på 1 år för 2018
Suppleant	Bengt Grönvall	vald på 1 år för 2018

Valberedning

Maria Nyman vald på 1 år till stämman 2019.

Louise Theorell vald på 1 år till stämman 2019.

Revisorer

Henrik Sundström revisor och Annika Hörndal-Lindgren revisorssuppleant valda på 1 år för 2018.

Ekonomisk förvaltning

Ingarö kontorstjänst AB

Ordinarie föreningsstämma

Hölls 2018 05 03

Styrelsemöten

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Samfällighetens ändamål

Enligt anläggningsbeslut 1993-12-08 förvaltar Ösbydalens samfällighetsförening vägar, vägbelysning och grönområden i Ösbydalen samt brygga i Ösby träsk.

Historik

1993 bestod Ösbydalen av 12 bostadsrättsföreningar, som var fastighetsägare i Ösbydalen. Tillsammans med Ösbytorp och Värmdö kommun bildade dessa fastighetsägare Ösbydalens

samfällighetsförening för att förvalta gemensam naturmark, brygga, parkeringar, gemensamma gångvägar, gemensamma vägar och vägbelysning.

De vägar som sedan 1993 förvaltas av Ösbydalens samfällighetsförening är Ösbydalsvägen, Ösbyvägen, Ösbytorpsvägen, del av Strömstare-, Rödhake-, Flugsnapparvägen, samt gångvägen från Skärgårdsvägen till Ösbytorpsvägen och del av gångvägen från Liljeblå.

Övriga vägar och parkeringar i innerområdena förvaltades från 1993 av respektive bostadsrättsförening eller av kommunen.

Bostadsrättsföreningarna (fastighetsägarna) betalade en avgift till Ösbydalens samfällighetsförening för att täcka kostnaden för underhållet av de gemensamma vägarna.

Bostadsrättsföreningarna stod själva för kostnaderna för underhållet av lokala vägar i respektive innerområde.

När bostadsrättsföreningarna sålde fastigheter till medlemmarna blev varje ny fastighetsägare medlem i Ösbydalens samfällighetsförening och skyldig att betala en avgift för drift och underhåll av gemensamma vägar.

Samtidigt med att flera bostadsrättsföreningar upphörde helt eller delvis bildades flera nya vägsamfälligheter för att förvalta de lokala vägarna.

Därför är fastighetsägarna i Ösbydalens i regel anslutna till två vägsamfälligheter, en som ansvarar för de gemensamma vägarna: Ösbydalens samfällighetsförening och en som ansvarar för de lokala vägarna t ex Lövsångarens, Liljeblå, Fågel Fenix, Gärdsmygens, Nötskrikevägens, Blue Bell, Blå Kontur eller Flugsnapparvägens samfällighetsförening.

Ingående 312 fastigheter i Ösbydalens samfällighetsförening: Ösby 1:67, 1:178, 1:196 -199, 1:209, 1:213, 1:216 – 217, 1:221, 1:254-311, 1:321-346, 1:359-481, 1:483-553 1:582-605.

Händelser under tidigare år

2010 ny asfalt på Ösbydalsvägen från Skärgårdsvägen till Lövsångarvägen.

2010 övergångsställena målades.

2011 ny asfalt på gångvägen från Ösbydalsvägen till Strömstarevägen.

2013 upprustning av Ösbytorpsvägen och rensning av diket.

2014 övergångsställena och farthindren målades.

2014 byttes samtliga kvarstående belysningsarmaturer med kvicksilverlampor till moderna strömsnåla lampor på de vägar som föreningen har ansvar för.

2015 Rostskyddsbehandling nedtill av belysningsstolparna och nya skyddskragar.

2015 Ny asfalt på gångvägen från Ösbydalsvägen till Ösbytorpsvägen samt kantförstärkning.

2015 Ny asfalt på Ösbydalsvägen från Lövsångarvägen till Ösbyvägen samt kantförstärkning.

2015 Ny asfalt på Ösbyvägen från Ösbydalsvägen till Gärdsmygsvägen samt kantförstärkning

2016 Rostskyddsmålning nedtill av lyktstolparna.

2018 Korsningen Ösbydalsvägen/Lövsångarvägen asfalterades.

2018 Övergångsställen och farthinder målades.

Förvaltningsåret 2018

Sandsopning av vägar och gångvägar har utförts av Gösta Borgegård. Parkängen vid Ösbyträsk har under sommaren regelbundet klippts av Edvardssons Markarbeten AB som även har kantgräsklippt och röjt sly efter vägrenarna två gånger, i juni och i augusti samt utfört slyröjning vid Ösby träsk och rensning av diken. Ängen öster om Nötskikevägen har rensats från sly och gräset har regelbundet klippts under sommaren av Edvardssons Markarbeten AB.

Olle Thunblad AB har ansvarat för plogning och sandning av alla våra vägar, utom gångvägen från Skärgårdsvägen till Ösbytorpsvägen. Den har skötts av Calle på G AB, som har en lättare maskin, som inte skadar vägbanan.

Under 2018 har Lantmäteriet avslutat sin förrättning och beslutat att alla bostadsfastigheter och bostadsrättslägenheter skall tilldelas andelstalet 1,0. För bostadsrättslägenheterna i höghusen, som betraktas som flerfamiljshus, multipliceras andelstalet med en faktor 0,6. Beslutet har överklagats till Mark och miljödomstolen med motiveringen att brf Blå Blom Ösby 1:178, brf Blå Kontur, Ösby 1:213 samt brf Blå Terrine Ösby 1:217 också är flerfamiljshus och därför bör deras andelstal beräknas på samma sätt som för höghusen. Beslut i Mark och miljödomstolen väntas i maj 2019.

Ekonomi

Samfällighetsavgiften höjdes inför kalenderåret 2011 och har därefter varit oförändrad.

Inför kalenderår 2014, har bokföringsnämnden och skatteverket infört nya redovisningsregler, BFNAR 2009:1, för alla näringsidkare i Sverige.

De medför att samfällighetsföreningen numer skall resultatredovisa samtliga underhållskostnader och investeringar. Föreningen kommer alltså att belastas med kostnaderna det år de genomförs.

Därför kommer föreningen i regel att redovisa underskott varje år i sitt resultat.

Dispositionsförslag

Ösbydalens samfällighetsförening redovisar för 2018 ett överskott på kronor 49 037.

Ingående balanserat överskott 129 851

Årets resultat 49 037 (289 522)

Avsätts till underhållsfonden -100 000 (200 000)

Från underhållsfonden 40 000

Balanseras i ny räkning -10 963 (89 522)

RESULTATRÄKNING

1

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		749 841	739 275
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		749 841	739 275
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-588 910	-365 632
Personalkostnader	3	-90 095	-62 236
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-21 799	-21 798
Summa rörelsekostnader		-700 804	-449 666
Rörelseresultat		49 037	289 609
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-87
Summa finansiella poster		-	-87
Resultat efter finansiella poster		49 037	289 522
Resultat före skatt		49 037	289 522
Årets resultat		49 037	289 522

MJD
3P
116

BALANSRÄKNING

1

	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Mark - vägar	4	
	21 798	43 597
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	21 798	43 597
Summa anläggningstillgångar	21 798	43 597
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	–	3 233
Övriga fordringar	43	43
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 250	29 637
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	26 293	32 913
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	939 650	824 836
<i>Summa kassa och bank</i>	939 650	824 836
Summa omsättningstillgångar	965 943	857 749
SUMMA TILLGÅNGAR	987 741	901 346

MD
GP

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Underhållsfond	725 414	525 414
<i>Summa bundet eget kapital</i>	725 414	525 414
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	129 851	40 330
Årets resultat	49 037	289 522
<i>Summa fritt eget kapital</i>	178 888	329 852
Summa eget kapital	904 302	855 266
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	37 301	7 943
Övriga skulder	6 636	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 502	38 137
Summa kortfristiga skulder	83 439	46 080
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	987 741	901 346

3P MD
616

KASSAFLÖDESANALYS

1

2018-01-01
2018-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	49 037
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	21 799
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>70 836</i>

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	6 620
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	37 358

Kassaflöde från den löpande verksamheten

114 814

Årets kassaflöde

114 814

Likvida medel vid årets början

824 836

Likvida medel vid årets slut

939 650

BP MP GB

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning för mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens vägförbättringar sker med 10% varje kalenderår fr.o.m år 2010,

Typ	Procent	Antal år
Fastighetsförbättringar	10	10 år

Not 2 Driftskostnader

	2018	2017
Elkostnader	37 699	32 160
Reparation/underhåll	51 889	61 317
Snöröjning, sandning	226 362	157 541
Markarbeten	134 763	3 125
Trädgårdsskötsel/gräsklippning	45 231	42 187
Försäkringspremie	4 637	4 657
Ekonomisk förvaltning	36 866	36 179
Administration	14 822	2 574
Medlemsutskick	19 112	15 074
Revisionsarvode	15 000	8 500
Bankavgifter	2 529	2 318
Summa	588 910	365 632

Not 3 Personal

	2018	2017
Styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	90 095	62 236


Not 4 Vägförbättringar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	217 986	217 986
Utgående anskaffningsvärden	217 986	217 986
Ingående avskrivningar	-174 389	-152 591
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-21 799	-21 798
Utgående avskrivningar	-196 188	-174 389
Redovisat värde	21 798	43 597

33 MD EB

UNDERSKRIFTER

Värmdö



Mattias Dungmar
Styrelseordförande



Björn Palvall



Gunnar Bjernheim

Min revisionsberättelse har lämnats



Henrik Sundström
Förtroende vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Ösbydalens Samfällighetsförening, org. nr 717900-0067

Rapport om årsredovisningen

Undertecknad har reviderat årsredovisningen för **Ösbydalens Samfällighetsförening** för räkenskapsåret 2018.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Revisorns ansvar är att uttala sig om årsredovisningen på grundval av revisionen. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga fel i årsredovisningen. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättat årsredovisningen för att ge en rättvisande bild. Syftet med granskningsåtgärderna är inte att uttala sig om effektiviteten i föreningens interna kontroll. Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med god sed och ger i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året.

Jag **tillstyrker** därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Saltsjö-Boo 2019-03-28



Henrik Sundström
Förtroendevald revisor

Förvaltning

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som ansvarar för föreningens förvaltning enligt lagen om förvaltning av samfälligheter likaså för förslag till dispositioner beträffande resultatet.

Revisorns ansvar

Revisorns ansvar är att med rimlig säkerhet uttala sig om förvaltningen på grundval av revisionen. Revisionen är utförd enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Har också granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om förvaltning av samfälligheter, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2018.