

Årsredovisning

Viksäters Samfällighetsförening

716417-3432

Styrelsen för Viksäters Samfällighetsförening får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Styrelsens uppdrag är att för medlemmarnas räkning förvalta Viksäters samfällighetsförening i enlighet med dess stadgar.

Styrelse 2020:

Leif Åberg - ordförande

MariAnne Bahlenberg - kassör

Tomas Sjögren - sekreterare

Kalle Sundqvist - ledamot

Linda Färggren - ledamot

Joakim Segerark- ledamot

Hans Bedman - suppleant

Bodil Landin- suppleant

Valberedning 2020:

Peter Einarsson

Stefan Ekdahl

Vattenansvarig 2020:

Marcus Forsberg

Revisorer 2020:

Lena Gustavsson - extern revisor

Åsa Söderberg - intern revisor

Elisabeth Jansson Lau - suppleant

Under året har styrelsen haft 10 protokollförda möten inkluderat konstituerande som hölls i anslutning till ordinarie årsmöte.

Årsavgiften beslutades till 4,000 kr avseende år 2020.

Samfälligheten har sitt säte i Södertälje.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Viksäter-beskrivning av processen för markarbeten och tomtförsäljning 2020

Bakgrund

Viksäters samfällighet har som huvuduppgift att sköta de anläggningar, vägar, diken, sommarvatten och mark, som vi alla gemensamt äger och har ansvar för.

Under 2018 anlades en cykelväg från Hackspettstigen till Björktrastigen med belysning för att skapa en säkrare trafikmiljö främst för skolbarnen i området, men även för oss övriga. I samband med byggandet av cykelvägen fick vi tömma samfällighetens ekonomiska reserver och vi hade ändå inte råd att asfaltera cykelvägen.

Utöver behovet att asfaltera cykelvägen fanns även ett behov av upprustning av lekpark, vägar, diken, sommarvatten och brevlådor mm. Styrelsen stod då inför valet att kraftigt höja årsavgifterna alternativt undersöka möjligheten att sälja av de sju tomterna som fanns inritade i detaljplanen för att ordna med finansieringen. Stämman 2019 gav styrelsen mandat att stycka av tomterna och sälja av dessa för att därigenom säkerställa en god ekonomisk situation för samfälligheten.

Det har varit ett omfattande och delvis komplext arbete att genomföra detta uppdrag och det har under processens

gång dykt upp en rad utmaningar som var svåra att överblicka vid starten av projektet. Nu har vi äntligen kommit så långt att flera av de önskemål och förbättringar av områdets vägar, lekpark mm står för dörren, vilket vi är glada för. Här kommer en sammanfattning av de beslut vi har fattat samt en ekonomisk sammanställning av de offerter och erbjudanden som vi har haft att ta ställning till.

Markentreprenad

Vi har kontaktat 6st markentreprenörer, tagit in offerter från 2st bolag. Övriga var inte intresserade eller tackade nej. De bolag som vi slutligen förde dialog med om markarbetena var Tälje Mark och Styrhytten. Tälje Mark gav pris på utbyggnad av Svalstigen och Björktrast samt asfaltering av cykelvägen. Styrhytten offererade på samtliga projekt inklusive tomterna. Vi i styrelsen har även haft en dialog med en rad olika tjänstemän inom kommunen om vad som gäller bland annat vem som ansvarar för vad, vid anslutning av kommunal el och V/A.

Tomterna

Vi har haft ett flertal intressenter av tomterna. Några har tittat på plats och offererat skriftliga anbud, andra har ringt och givit verbala bud. Det har varit en bred variation av hur genomarbetade buden som inkommit har varit, i en bransch där vi har velat samarbeta med seriösa spekulanter och aktörer. En annan aspekt har varit att vi tog beslut om vem som skulle få köpa tomterna juli 2020 då ett virus bidrog till stor osäkerhet över prisutvecklingen på fastigheter. Idag kan vi konstatera att många har missbedömt den starka prisutveckling som har skett på fastigheter under det senaste året.

Bedömningskriterier

Styrelsen har arbetat utefter följande kriterier avseende vem som skall få köpa tomterna:

1. Ekonomi
2. Genomförbarhet, referenser samt kommunikativ förmåga.
3. Säkerställa att gällande detaljplan efterlevs och att de nya husen smälter in i omgivningens karaktär.
4. Utöver detta har vi värderat samordning av projekten, då det har varit en tidskrävande uppgift med krav på olika kompetenser.

Efter många överväganden föll därefter det slutgiltiga valet på AB Styrhytten som skall genomföra en totalentreprenad och även köpa tomterna. Utöver att AB Styrhyttens erbjudanden låg bra till inom samtliga besluts kategorier, såg styrelsen även ett stort värde i att ha en part att föra dialog med och en part som även tar ett ansvar för samordningen av projekten. AB Styrhytten har även gått med på att styrelsen får godkänna husbyggnationerna, så att det stämmer in med den gängse bilden i området. Detta sammantaget bidrog till valet av AB Styrhytten.

Antal tomter

Under sommaren 2020 uppkom frågan om styrelsen hade fått mandat via stämman att sälja alla 7 tomterna eller enbart de 3 tomterna på Svalstigen. Efter en del utredning kom vi fram till att agera försiktigt. Vi kommer därför att ställa frågan till årsstämman 2021 om att avsluta projektet och även sälja de 4 tomterna på Björktraststigen som under 2021 kommer att få en färdigställd tillfartsväg. Vi bedömer samfälligheten har behov av att stärka sin ekonomi för att säkerställa framtida upprustningar av stickvägar och Käggebodavägen samt sommarvattnet.

Skattekonsekvenser

Under hösten 2020 kontaktades skatteavdelningen på Grant Thornton för att säkerställa att försäljningen av tomterna hanteras på rätt sätt. De utredde frågan och menade att vinsten skall beskattas hos varje fastighetsägare. Denna information lades ut på hemsidan och därefter uppkom en del frågetecken då några medlemmar i kontakt med skattemyndigheten fick motstridiga uppgifter. Grant Thornton kontaktades då på nytt och efter några intensiva timmar bekräftade de att det första beskedet fortfarande gällde och att de även hade varit i kontakt med skattemyndigheten och fått gehör.

Under december 2020 skrevs köpebrevet på och samfälligheten beställde även de markarbeten och lekparkbyggnad som skall genomföras under 2021.

Detta är en kort sammanfattning av markentreprenaden och tomtförsäljningsprocessen under 2020. Det har varit lärorik

och utmanande period och vi har nu byggt upp en förståelse för hur vi kan gå till väga med försäljningen av tomterna på Björktraststigen.

Vi inom styrelsen tror och hoppas på att dessa nya byggnationer och åtaganden skall höja trivseln, tryggheten och värdet att bo i vårt fina område.

Under 2020 har 20 farthinder anlagts på samtliga stickvägar.

Medlemsinformation

Vi tackar Marcus Forsberg för skötseln av vårt sommarvatten, Kari Rantanen för gräsklippning runt våra brevlådestationer, busskurer samt lekplats och slutligen Anders Bahlenberg för skötsel av vår badplats.

På www.viksater.se finns aktuell information för medlemmar i föreningen. Där finns också information om tillstånd för tunga transporter, stämmohandlingar samt hur du kommer i kontakt med styrelsen.

Vid årets ingång var medlemsantalet/röstberättigade i samfälligheten 161 och antalet fastigheter var 168 varav sju ägdes av samfälligheten.

Vid årets utgång var medlemsantalet/röstberättigade 164 och antalet fastigheter 168 varav fyra ägs av samfälligheten. En fastighet är lika med en medlem/en röst.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2001-2012	1901-1912	1801-1812	1701-1712
Medlemsintäkter	644	644	518	531
Resultat efter finansiella poster	5 878	245	-1 315	111
Soliditet %	91	77	2	95

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	213 168	-186 180	244 607
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>			
Balanseras i ny räkning		244 607	-244 607
Fonderade medel avstättning	10 000	-10 000	
Årets resultat			5 878 478
Belopp vid årets utgång	223 168	48 426	5 878 478

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	48 426
Årets resultat	5 878 478
<i>Summa</i>	<i>5 926 904</i>

Förslag till disposition:

Utdelning	612 283
Till fonder avsätts	10 000
Balanseras i ny räkning	5 304 621
<i>Summa</i>	<i>5 926 904</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Medlemsintäkter		644 000	644 000
Övriga intäkter	2	5 755 404	37 963
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 399 404	681 963
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-261 366	-237 830
Övriga externa kostnader		-44 046	-32 723
Arvoden	4, 5	-215 514	-166 350
Summa rörelsekostnader		-520 926	-436 903
Rörelseresultat		5 878 478	245 060
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-453
Summa finansiella poster		-	-453
Resultat efter finansiella poster		5 878 478	244 607
Resultat före skatt		5 878 478	244 607
Årets resultat		5 878 478	244 607

BALANSRÄKNING

1

2020-12-31 2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Tomter och obebyggda markområden	6	385 742	94 560
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>385 742</i>	<i>94 560</i>

Summa anläggningstillgångar

385 742 94 560

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar medlemmar		61 000	62 200
Övriga fordringar		6 002 841	1 710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	12 919	37 264
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>6 076 760</i>	<i>101 174</i>

Kassa och bank

Kassa och bank	8	270 019	157 318
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>270 019</i>	<i>157 318</i>

Summa omsättningstillgångar

6 346 779 258 492

SUMMA TILLGÅNGAR

6 732 521 353 052

		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Fonderade medel		223 168	213 168
Balanserat resultat		48 426	-186 180
Årets resultat		5 878 478	244 607
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>5 926 904</i>	<i>58 427</i>
Summa eget kapital		6 150 072	271 595
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	9	538 796	5 657
Övriga skulder		778	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	42 875	75 800
Summa kortfristiga skulder		582 449	81 457
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 732 521	353 052

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Not 2 Övriga intäkter

	2020	2019
Påminnelseavgift	0	700
Statligt bidrag Käggebodavägen	12 170	12 263
Debitering Viksberg avseende Käggebodavägen	25 000	25 000
Bidrag trädfällning, kraftledning	7 540	0
Försäljning tomter	5 710 694	0
Summa	5 755 404	37 963

Tre tomter sålda för sammanlagt 6 000 000 SEK, avräknat ianspråktaget upparbetat vid tomter och obebyggda markområden 289 306 SEK.

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Vatten	29 319	53 916
El	46 466	43 584
Halkbekämpning, snöröjning	32 515	51 613
Sandsopning, dikesklippning, stödkanter mm	38 836	27 993
Övergångsställen ink skyltar	0	27 055
Kst stickvägar	68 468	0
Vård allmännytor	41 863	29 769
Vägavgift Viksberg	3 900	3 900
Summa	261 367	237 830

Not 4 Arvoden

	2020	2019
Arvoden	182 405	130 739
Sociala kostnader	30 743	35 343
Gruppolycksfallsförsäkring	2 366	0
Bilersättning	0	268
Summa	215 514	166 350

Not 5 Arvoderade 2020

	2020	2019
Arvoderade 2020	14	14

Not 6	Tomter och obebyggda markområden	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	94 560	–
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	580 488	94 560
	Utgående anskaffningsvärden	675 048	94 560
	Ingående avskrivningar	0	0
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	lanspråktaget vid försäljning tomter	-289 306	–
	Utgående avskrivningar	-289 306	0
	Redovisat värde	385 742	94 560

Förrättningen skall skrivas av mot kommande intäkt avseende försäljning av tomter.

Den har skrivits av med 289 306 SEK vid försäljning av tre tomter.

385 742 SEK återstår till de fyra återstående tomterna.

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Stadsbidrag Käggebodavägen	12 170	12 263
	Debitering Viksberg	0	25 000
	Swedbank	750	0
	Summa	12 920	37 263

Not 8	Kassa och Bank	2020-12-31	2019-12-31
	Rörelsekonto	223 059	60 359
	Fondkonto	46 960	96 959
	Summa	270 019	157 318

Not 9	Leverantörsskulder	2020-12-31	2019-12-31
	ChriLens Ekonomikonsult	8 750	0
	Optimus Advokatbyrå	22 750	0
	Styrhytten	490 500	0
	Telge Energi, El	4 381	4 220
	Telge Energin, Vatten	1 380	1 437
	Swedbank	771	0
	Viksbergs samfällighetsförening	3 900	0
	Östertälje El	6 364	0
	Summa	538 796	5 657

Not 10	Upplupna kostnader	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupna arvoden ink soc avgifter 2020	4 725	0
	Ställkostnad halkbekämpning	18 750	18 750
	Avsättning extern revisor 2020, 2019, 2018	11 000	21 000
	Samhall, badet 2018, 2017	0	30 000
	Telge Nät, vatten	0	1 542
	Telge Nät, el	0	4 508
	Grant Thornton	8 400	0
	Summa	42 875	75 800

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Arbeten enligt plan har påbörjats av AB Styrhytten. I första hand upprustning av lekplatsen.

UNDERSKRIFTER

Södertälje 2021-05-24

Leif Åberg
Ordförande

MariAnne Bahlenberg
Kassör

Tomas Sjögren
Sekreterare

Joakim Segerark
Ledamot

Kalle Sundqvist
Ledamot

Linda Färggren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-25

Lena Gustavsson
Extern revisor

Åsa Söderberg
Intern revisor