

INBJUDAN TILL ÅRSSTÄMMA FÖR

SÖRA VÄSTRA

SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

2019

TORSDAG 19/9 KLOCKAN 19:00

FOLKETS HUS
Lokalen "Trälhavet"
STATIONSGRÄND 10
ÅKERSBERGA CENTRUM





Föredragningslista

Om stämman...

- § 1. Stämmans öppnande
- § 2. Val av ordförande att leda stämmans förhandlingar
- § 3. Val av sekreterare att föra stämmans protokoll
- § 4. Val av två justerare tillika rösträknare
- § 5. Fastställande av föredragningslista
- § 6. Fastställande av röstlängd
- § 7. Stämmans stadgeenliga utlysande
- § 8. Fastställande av procedurregler



Det som varit...

- § 9. Styrelsens verksamhetsberättelse för det gångna verksamhetsåret
- § 10. Ekonomisk rapport
- § 11. Disposition av överskott och underskott
- § 12. Revisorernas berättelse
- § 13. Ansvarsfrihet för styrelsen

Det som komma skall...

- § 14. Propositioner - styrelsens förslag till stämman
- § 15. Motioner från medlemmar
- § 16. Ersättning till styrelse och övriga förtroendevalda
- § 17. Budget
- § 18. Underhållsfonder
- § 19. Fastställande av inkomststat
- § 20. Presentation av debiteringslängd
- § 21. Val
 - a) Styrelseledamöter (2 år)
 - b) Ordförande utses
 - c) Styrelsesuppleanter (1 år)
 - d) Revisorer (1 år)
 - e) Revisorssuppleanter (1 år)
 - f) Valberedning (1 år)
 - g) Stugvärdar (1 år)
 - h) Samordnare för grannsamverkan (1 år)

Avrundning...

- § 22. Justering av protokollet
- § 23. Övriga frågor (ej beslutsfrågor)
- § 24. Mötet avslutas



§1 - §8 Inledande manövrar och formalia

Procedurregler: Likt föregående år föreslås att mötet som längst pågår till en viss tid (senast 22:00), talarlista tillämpas, 2 minuters talartid, och 30 sekunders replik.

Det som varit...

§9. Verksamhetsberättelse för tiden 2018-07-01 – 2019-06-30

Ändamål

Ändamålet med föreningens verksamhet är att förvalta samfällighetens gemensamma egendom. Den omfattar våra gemensamhetsanläggningar kallade Söra GA5 och Söra GA6. GA5 omfattar bilvägar, gångvägar, belysning, kvartersgårdarna Häggkullen och Simborgaren, fibernät, TV, förråd, grönytor och lekplatser m.m., medan GA6 omfattar soprum, garage och P-platser för rad- och vinkelhusen. I GA5 ingår samtliga 153 fastigheter och i GA6 ingår rad- och vinkelhusen som är 124 st.

Styrelsens sammansättning

		<u>Vald t.o.m. verksamhetsår</u>
Ordförande	Jesper Sjölin S112	2018/2019
Vice ordförande	Patrik Hansson S74	2019/2020
Kassör	Mattias Kregert S32	2018/2019
Sekreterare	Charlie Ledin S27	2019/2020
Ledamot	Jenny Karlsson S90	2019/2020
	Patrik Löf S20	2018/2019
Suppleanter	Peter Santesson S33	2018/2019
	Nazim Karic S66	2018/2019

Övriga förtroendevalda (1 år)

Revisorer	Lars Isaksson S16 Birgitta Halling S50
Revisorssuppleanter	Allan Read H59 Fredrik Drotte H10
Valberedning	Birgitta Halling H65 (sammankallande) Alf Persson S23
Stugvärdar	Marcus Hedrén H25, Häggkullen Behrouz Kamangar S72, Simborgaren
Grannsamverkan	Daniel Juhlin H1



Sammanträden

Styrelsen har under det gångna verksamhetsåret haft 12 protokollförda möten.



Förberedande undersökningar och planeringsjobb

Styrelsens arbete detta budgetår har präglats av att planera för områdets framtid, både vad gäller VA-systemet och andra investeringar, samt finansiering av detta. Uppdelning skall ske mellan underhåll och investeringar. De investeringsbehov som styrelsen kartlagt är *VA-systemet, nya P-platser, sokkassuner, garagen och upprustning av stora och lilla Häggkulletorget*. Nya P-platser behövs pga att nya lägenheter byggs bredvid vårt område. Den första delen på gamla fotbollsplanen kommer stå klar år 2021. De boende i dessa lägenheter saknar till 75% parkeringsplatser och styrelsens farhåga är att våra P-platser kommer nyttjas av de nya grannarna. För att förhindra detta vill vi att varje hushåll i GA 6 har en numrerad P-plats, samt att det finns några extra gästparkeringar.

Att investera i sokkassuner skulle ge oss mindre lukt, färre maskar och annan ohyra. Det skulle också lösgöra ytterligare 6 st parkeringsplatser.

Styrelsen vill renovera upp samtliga garage utifrån samma byggteknik som H1. Styrelsen anser att det inte är ekonomiskt försvarbart att riva alla garage och bygga nya. Huruvida medlemmar kör in sina bilar i garaget eller inte blir en ickefråga om alla får sina egna parkeringsplatser utomhus.

Lilla och stora Häggkulletorgen behöver uppgraderas och olika förslag granskas ekonomiskt. Övriga grönområden i området är också viktiga och de har sedan tre år tillbaka åtgärdats.

Vatten/Avlopp

Innan sommaren år 2018 drabbades två fastigheter av vattenskador. Styrelsen har tillsammans med en VA-ingenjör undersökt orsaken till detta och om det kan ske igen i området. Det visade sig att inkommande vattenledningen kan ligga i spänn invid gavelhusen. Området har ca 45 gavlar där vattnet går in. Det är svårt att veta i vilka gavlar som ledningen ligger i spänn och hur mycket. Därför håller styrelsen tillsammans med Roslagsvatten på att diskutera hur inkommande vattenledning skall säkras och åtgärdas.

Vad gäller avloppsrören finns det svackor överallt i området men inga skador. Hela området kommer att underhållspolas vid behov. Området har drabbats av ca 5 stopp/år vilka alla åtgärdades genom spolning. Det är ett normalt antal stopp, vilket kan drabba alla områden, även nybyggda. Den vanligaste orsaken till stopp är att fett spolats ner och bildar fettklumpar. Även bindor, blöjor, mm spolats ner och skapar stopp. På hemsidan finns information om hur vi går till väga när det blir stopp.

Kvartersgårdarna

Häggkullegården fick en ny dammsugare och Simborgargården fick ny köksutrustning, stolar och taket impregnerat. Att Häggkullegården inte fått samma upprustning som Simborgargården beror på att styrelsen detta år går till årsstämman med proposition att sälja Häggkullegården. Om propositionen inte godtas av stämman kommer även Häggkullegården ev att renoveras och rustas som Simborgargården.

Simborgargården hyrdes ut 29 gånger under budgetår 18/19 och Häggkullegården 15 gånger. Om denna uthyrningsstatistik skulle gälla enbart en kvartersgård skulle den hyrts ut 44 gånger/år, dvs mindre än en gång i veckan. Budgetåret innan hyrdes stugorna ut 41 gånger.

En mindre vattenskada uppstod i Simborgarens kök och åtgärdades som försäkringskada. Golv och underskåp byttes.



Snöröjning och sandning

Nytt avtal med PEAB slöts i år, styrelsen upplever att det är lätt att arbeta med dem och att de har en bra responstid.

Det blev en besvärlig vinter. Vi har enligt avtal med PEAB en gräns på 5 cm för att de ska komma ut och ploga området. "5 cm gränsen" i kombination med en vinter där det töar och fryser snabbt om vartannat bidrar till att det bildades islager på islager. Resultatet blir en tjock iskaka över hela områdets vägar.

När vintrarna är besvärliga får vi ibland acceptera att vi inte kan gå precis över allt i området. Vi kommer att i framtiden liksom i vintras få skotta framför våra egna uppfarter, invid brevlådan och utanför vår garageplats. Där vi tycker det är dåligt sandat får vi själva lägga ut sand från sandboxarna som är placerade vid varje garagegavel. Vi kommer få leva med besvärliga vintervägar även i fortsättningen.

Städdagar

Som planerat hade vi vår- och höststäddagar 2a lördagen i april och sista lördagen i oktober. Före och efter höststädningen träffade styrelsen kontaktpersonerna. Efter vårstädningen har kontakten med kontaktpersoner varit mejl-ledes.

Kommunikation

Styrelsen har kontinuerligt delgivit medlemmarna information via hemsidan (<http://soravastra.se>) och Facebook. Vi har också tagit emot funderingar via mejlen styrelsen@soravastra.se Protokollen läggs inte längre ut offentligt på internet pga GDPR.

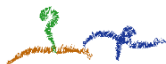
Grönytor/lekparker

Under detta budgetår omplanterades grönområdet utanför Simborgaren, de bärbuskar med icke ätbara bär ersattes med sådana med ätbara bär; vinbär och amerikanska blåbär. På lekplats 6B har lekutrustning och sandlåda tagits bort och gräsmatta har planterats.

Förråden

Förråden har centraliserats till S2 och H2. I samband med detta rensades och slängdes det som bedömdes vara icke användbart. Båda förråden är tillgängliga för samtliga medlemmar. Tanken är att vi kan använda verktygen och utrustningen för att sköta om vårt område på ett enklare vis än tidigare.





10. Ekonomisk rapport

Nedan presenteras en förenklad version av våra räkenskaper. Beloppen är avrundade till hela kronor, och konton är sammanräknade för att ge en enklare överblick. Observera att underhållsfonderna redovisas separat och ej syns i resultatrapporten.

Resultatet landade väldigt nära budget och vi fick bara ett litet överskott om drygt 21 tkr. En del poster blev lite dyrare än beräknat, men det uppvägs av att andra saker blev lite billigare - som väntat. Målet är att resultatet ska bli +/- noll, så budgeten träffade ganska bra det här året.

Fullständiga, detaljerade uppgifter (resultatrapport, balansrapport, verifikationer) fås på begäran - kontakta i så fall kassören på kassor@soravastra.se.

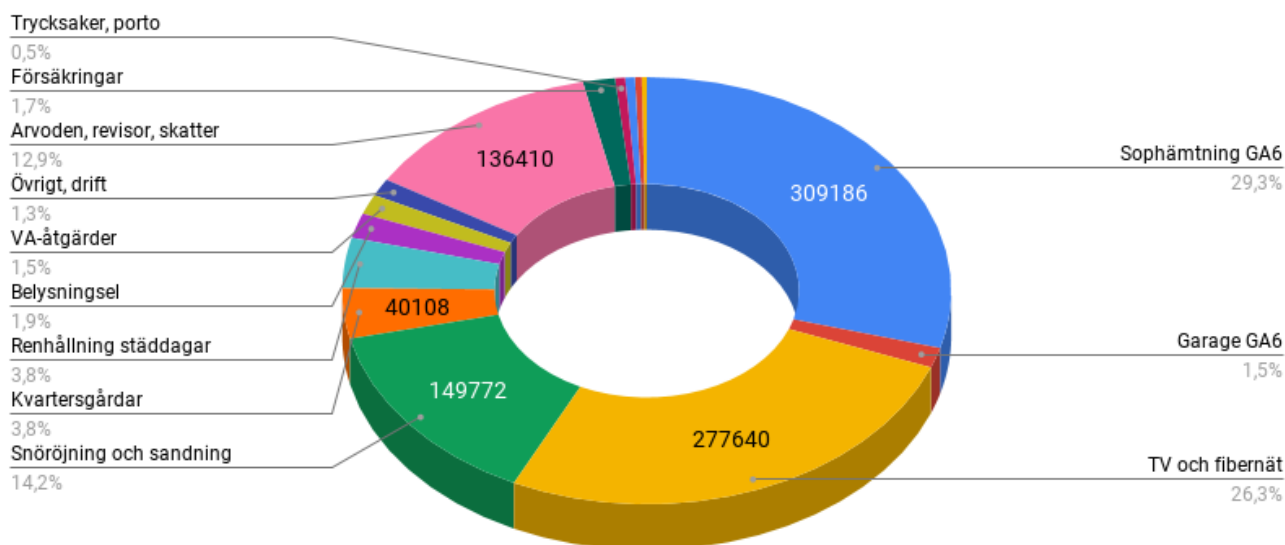
Resultatrapport 2019-06-30

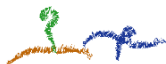
Intäkter	GA5	GA6	Totalt
Medlemsavgifter	746 028	330 336	1 076 364
Övrigt (uthyrning kvartersgårdar)	3 230		3 230
Summa intäkter	749 258	330 336	1 079 594

Kostnader	GA5	GA6	Totalt
Drift och fastighetsskötsel	577 166	325 237	902 403
Administrativa kostnader, arvoden, skatter, försäkring	154 378		154 378
Finansiella poster (räntor)	1 724		1 724
Summa kostnader	733 268	325 237	1 058 505

Årets resultat (intäkter minus kostnader)	15 989,79	5 099	21 088,79
--	------------------	--------------	------------------

Kostnadsfördelning





Balansrapport 2019-06-30

Tillgångar	
Bank	5 149 225
Förutbetalda kostnader	68 810
Kundfordringar	1 469
Skattekonto	102
Summa tillgångar	5 219 606

Eget kapital, avsättningar och skulder	
Underhållsfond GA5	3 614 120
Underhållsfond GA6	1 432 237
Leverantörsskulder	93 938
Skatter och sociala avgifter	58 222
Summa eget kapital, avsättningar och skulder	5 198 517

Årets resultat (tillgångar minus eget kapital, avsättningar och skulder)	21 088,79
---	------------------

Underhållsfondernas förändring	<i>GA5</i>	<i>GA6</i>
Ingående balans	3 512 144	1 187 357
Överföring av (förra årets) föregående års resultat, enligt stämmobeslut	64 120	35 906
Avsättningar under året, medlemsfakturor	153 000	900 240
Reparation av garagelänga H1, slutbetalning		- 691 266
Stödmur vid Häggkulletorget	- 84 138	
Grönytor	- 16 279	
Rörinspektioner	- 11 645	
Lekplatser	- 3 082	
Utgående balans	3 614 120	1 432 237



§ 11. Disposition av överskott och underskott

Styrelsen föreslår att överskott/underskott disponeras enligt följande:

- Överskottet i GA5 om 15 989,79 kr förs till reparationsfonden för GA5.
- Överskottet i GA6 om 5 099 kr förs till reparationsfonden för GA6.

§ 12. Revisorernas berättelse

Revisorsberättelsen presenteras av revisorerna.

§ 13. Ansvarsfrihet för styrelsen

Stämman tar ställning till revisorernas rekommendation.

Så går vi vidare till det som komma skall...

§ 14. Propositioner - styrelsens förslag till stämman

Styrelsen lämnar 3 propositioner till stämman.





Proposition nr 1: Försäljning av kvartersgården Häggkullen

Bakgrund:

Samfälligheten har två kvartersgårdar som kan hyras. Antalet uthyrningar är lågt, byggnaderna står tomma för det mesta. Behovet av underhåll och renoveringar ökar. Totalt sett är kvartersgårdarna en ekonomisk belastning för samfälligheten som på inget vis täcks av hyresintäkterna.

Försäljning av Häggkullens kvartersgård har därför diskuterats då den har det största underhållsbehovet och Simborgarens kvartersgård skulle täcka samfällighetens lokalbehov. Mäklare har tittat på byggnaden och intresserade köpare finns.

Styrelsen fick vid förra årsstämman i uppdrag att undersöka om samfälligheten har några alternativa användningsområden för kvartersgården. Olika alternativ har diskuterats och underhållsbehovet granskats.

Styrelsen har inte funnit något annat realistiskt användningsområde annat än uthyrning till medlemmarna, samt att kommande underhåll blir kostsamt. En försäljning rekommenderas därför. År 2018 togs det in tre värderingar av mäklare och de värderade gården till 1,7-2 MKR i befintligt skick och med en tomt bestående av en del från lilla Häggkulletorget. Samtliga mäklare vill genomföra försäljningen via budgivning.

Vid försäljning skulle den nya ägaren ingå i föreningen på samma villkor som övriga medlemmar, denne skulle ingå i Gemensamhetsanläggning 5 och 6. Den nya ägaren får garageplats i H1-förrådet eller soprum H2.

En liten del av förrådet i gården behåller föreningen i form av ett servitut och får tillgång till det genom en egen dörr från fasaden. I det förrådet kommer föreningen ha TV- och internet- switcharna.

Förslag:

- Att styrelsen får i uppdrag att sälja Häggkullens kvartersgård.

Resultat / konsekvens:

- Minskat underhållsbehov och minskad driftkostnad
- En engångsinkomst från försäljningen
- Löpande inkomster från ny medlem

Yrkande:

Att stämman godkänner förslaget ovan och uppdrar åt styrelsen att påbörja försäljningsprocessen.



Proposition nr 2: Sopkassuner

Bakgrund:

Soprummen är idag en sanitär olägenhet, framför allt på sommaren. Sophantering är även en stor kostnad för oss i föreningen och om det går att minska den är det oss alla till gagn. I dessa sopkassuner slängs enbart påsar i normala storleken vilket är en försvårande omständighet för de som idag slänger kartonger, stora sopsäckar och grovavfall i våra sopkärl. Varje station kommer ha en hushållsavfall och en matavfall.

Att anlägga sopkassuner kostar ca 450.000kr. Tanken är att dessa ska tömmas varannan vecka då kassunerna ger oss en överkapacitet. I så fall sparar föreningen 80.000kr/år i sophantering. Då skulle investeringen räknas hem på drygt 5år.

Förslag:

4st stationer med sopkassuner byggs enligt karta.





Resultat / konsekvens:

- En modernare och mer hygienisk sophantering i samma stil som många andra områden har.
- Genererar en kostnadsbesparing för GA6.
- Friställda soprum (6 st) som kommer användas till parkeringsplatser.
- Avståndet till avfallsstationerna kommer att bli lite längre för vissa medlemmar.

Yrkande:

Att stämman godkänner förslaget ovan och uppdrar åt styrelsen att genomföra det



Proposition nr 3: Parkeringsplatser

Bakgrund:

Wallenstam bygger ca 300 lägenheter bredvid vårt område. Dessa lägenheter har 0,25 parkeringsplatser/fastighet. Detta väcker oro om att våra nya grannar kommer att parkera sina bilar på våra p-platser. För att möta detta föreslår styrelsen att nya parkeringsplatser tas fram så att alla medlemmar i GA6 får två parkeringsplatser vardera, en ute och en i garage. Styrelsen vill också ta fram 6st gästparkeringar. Totalt handlar det om ca 28 platser där det 4st frilagda förråden och ev. 6st soprum kommer att ingå som parkeringsplatser. Detta innebär att 18-24 platser byggs ute. Kostnad per plats ute har indikerats mellan SEK 10-20.000 beroende på utförande. Samråd kommer att ske med kommunen. Upphandling kommer att göras baserat på slutgiltiga specifikationer.

Förslag:

- Anlägg c:a 28 parkeringsplatser.
- Erforderlig mark och förråd upplåtes av GA5
- Anläggningsbeslut ändras ej
- GA6 står för alla kostnader - investering, drift och underhåll

Resultat / konsekvens:

- Medlemmarna i GA 6 får en angiven uteparkering samt ett antal gästparkeringar.

Yrkande:

Att stämman godkänner förslaget ovan och uppdrar åt styrelsen att genomföra detta.



§ 15. Motioner till stämman

Inga motioner har inkommit.

§ 16. Ersättning till styrelse, revisorer, kontaktpersoner m.fl.

Ersättningsnivåerna föreslås vara lika som tidigare:

- Styrelsen beslutar själv hur en sammanlagd ersättning om 2 prisbasbelopp (exkl. sociala avgifter) ska fördelas inom denna.
- Stugvärdar får vardera 1 200 kr/år.
- Ordinarie revisorer 1 200 kr vardera.
- Ansvarig för grannsamverkan får 450 kr/år.
- Kontaktpersonerna får, per Uo, 900 kr/år vilket styrelsen har mandat att justera om ansvarsområdet utökas.

Stämman beslutar nu om ersättningsnivåerna ska justeras eller om de ska kvarstå under det kommande verksamhetsåret.



§ 17. Förslag till budget

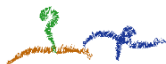
Löpande kostnader läggs in i den här driftbudgeten och bör inte ge något nämnvärt överskott eller underskott. Planerat underhåll, upprustning och utbyggnader ingår inte här utan belastar underhållsfonderna.

Efter eventuella justeringar beslutar stämman om godkännande av budgeten.

	Utfall 2018/2019		Budget 2019/2020	
	GA5	GA6	GA5	GA6
Drift och fastighetsskötsel				
El för belysning	19 858		20 000	
Garage, reparationer + el		16 051		20 000
Snöröjning och sandning	149 772		120 000	
Renhållning, städdagar, containers	39 970		40 000	
TV och fibernät	277 640		290 000	
Avlopp, spolning/filmning, markundersökningar	15 927		30 000	
Sophämtning		309 186		310 000
Kvartersgårdar	40 108		40 000	
Övriga kostnader, drift och underhåll GA5	13 783		20 000	
Summa Drift och fastighetsskötsel	557 058	325 237	560 000	330 000

Administrativa kostnader				
Lokalhyra	3 750		5 000	
Programvaror, IT-kostnader	5 420		6 000	
Trycksaker + porto	5 610		6 000	
Förbrukningsinventarier	0		5 000	
Arvoden, revisor, löneskatter	136 410		140 000	
Försäkringar	17 968		20 000	
Bankkostnader	2 815		4 000	
Summa Administrativa kostnader	171 973		186 000	

Budget totalt (1 076 000)			746 000	330 000
----------------------------------	--	--	----------------	----------------



§ 18. Underhållsfonder

Avgående styrelse lämnar inga åtgärdsförslag till den kommande styrelsen, utan redovisar här endast kända och beräknade intäkter. Siffrorna är öresavrundade.

	GA5	GA6
Ingående balans	3 614 120	1 432 237
Överföring av förra årets resultat (styrelsens förslag till stämman)	15 990	5 099
Avsättningar under året (styrelsens förslag till stämman enligt § 19)	153 000	900 240
Totalt tillgängligt för underhåll	3 783 110	2 337 576

§ 19. Fastställande av inkomststat

Då den nya budgeten ligger väldigt nära föregående års totala summa föreslås att vi behåller samma avgiftsnivå som vi haft under det gångna verksamhetsåret.

Per hus	GA5	GA6
Budgeterade kostnader	4 876	2 664
Avsättning till underhållsfond	1 000	7 260
Totalt per hus	5 876	9 924

Totalt för samfälligheten	GA5	GA6
Antal hushåll per GA	153	124
Intäkter	746 028	330 336
Budgeterade kostnader	- 746 000	- 330 000
Beräknat resultat	28	336

Att betala, per medlem	Per år	Per faktura (4 tillfällen)
Rad- och vinkelhus (GA5 + GA6)	15 800	3 950
Kedjehus (GA5)	5 876	1 469

Efter eventuella justeringar beslutar stämman om godkännande av inkomststaten.

§ 20. Debiteringslängd

Vi fastställer inbetalningsdatumen för 2019/2020, samt den första preliminära inbetalningen för 2020/2021 (*). Om ändringar har gjorts i inkomststat i §19 så görs motsvarande justering här. Den fullständiga debiteringslängden framläggs sedan för stämman. Här är styrelsens förslag till debiteringslängd:

Hus	Antal	Totalt	Betalas 2019-08-31	Betalas 2019-11-30	Betalas 2020-02-28	Betalas 2020-05-31	Betalas (*) 2020-08-31
R/V	124	15 800	3 950	3 950	3 950	3 950	3 950
K	29	5 876	1 469	1 469	1 469	1 469	1 469

Kassören visar sedan upp den fullständiga debiteringslängden för stämman.



§ 21. Dags för val

Valberedningen presenterar sina förslag och vi röstar om ordförande, styrelsemedlemmar, revisorer, valberedning, stugvärdar och grannsamverkan.

Det står även var och en fritt att själv ställa upp som kandidat till valfri roll, eller att nominera andra.

Avrundning...

§ 22. Justering av protokollet

Mötets sekreterare och justerare kommer överens om tid och plats för justering av protokollet. Stämmoprotokollet kommer att läggas ut på vår webbsida, www.soravastra.se.

§ 23. Övriga frågor (ej beslutsfrågor)

Här står det alla fritt att väcka frågor om sådant som inte redan har avhandlats under mötet, och rekommendationer och önskemål kan framföras till den nya styrelsen.

§ 24. Mötet avslutas

Vi försöker vara klara innan 22:00. Tack för er medverkan!





Fullmakt

Fullmakt för röstning vid Söra Västra Samfällighetsförenings årliga stämma.

Enligt stadgarna skall ombud vara medlem i Söra Västra Samfällighetsförening. Ombudet får inte, förutom sig själv, företräda fler än en (1) medlem vid årsmötet.

Ombudets namn
Ombudets adress

Undertecknad fullmaktsgivare som är förhindrad att personligen närvara vid Söra Västra Samfällighetsförenings årsstämma befullmäktigar ovan angivet ombud att företräda mig vid omröstning och i andra sammanhang på detta årsmöte.

Fullmaktsgivarens namn
Adress och telefonnummer
Ort och datum
Fullmaktsgivarens namnteckning
Fullmaktsgivarens egenhändiga namnteckning bevitnas

Fullmakten kan användas i det fall ni inte själv kan närvara på mötet, och ska lämnas till stämmans sekreterare i samband med deltagarregistreringen.



