

INBJUDAN TILL ÅRSSTÄMMA FÖR

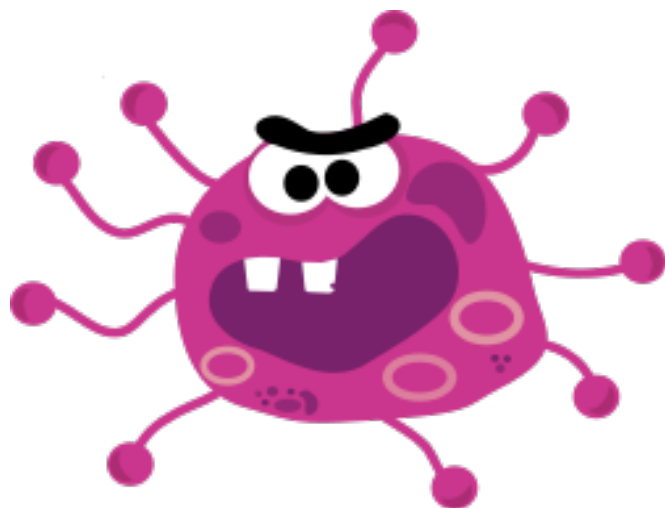
SÖRA VÄSTRA

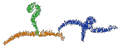
SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

2020

TISDAG 22/9 KLOCKAN 19:00

FOLKETS HUS
Biografsalongen "Facklan"
STATIONSGRÄND 10
ÅKERSBERGA CENTRUM

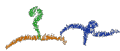




Coronaviruset

I år får du ha upp till fem
fullmakter istället för bara en
och kan därmed hjälpa grannar
som inte kan närvara

Vi har ordnat extra många
sittplatser så att vi kan sprida
ut oss och minska risk för
smittspridning



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

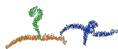
Full fart mot framtiden...

- § 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)

Slutklämmen...

- § 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 2019-07-01 – 2020-06-30

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		Vald t.o.m. år
Ordförande	Nazim Karic S66 (hoppat av)	2020
Vice ordförande	Patrik Hansson S74	2020
Kassör	Mattias Kregert S32	2021
Sekreterare	Charlie Ledin S27	2020
Ledamot	Jenny Karlsson S90	2020
Suppleanter	Peter Santesson S33	2020
	Mattias Ohlsén S60	2020

Övriga förtroendevalda (1 år)

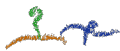
Revisorer	Lars Isaksson S16 Birgitta Halling S50
Revisorssuppleanter	Allan Read H59 Alf Persson S23
Valberedning	Jesper Sjölin S112 (sammanställande) Jenny Karlsson S90
Stugvärdar	Åsa Juhlin H1, Häggkullen Alf Persson S23, Simborgaren
Grannsamverkan	Elisabeth Sandvall S58



Sammanträden

Styrelsen har under det gångna verksamhetsåret haft 13 protokollförda möten.

Sopkassuner



För att förbättra och modernisera sophantering beslutades vid förra årsstämman att sopkassuner skulle anläggas.

Anbudsfrågningar har erhållits. Bygglovsansökan har upprättats och bygglov har erhållits.

Upphandling genomförs och arbetet beräknas genomföras under hösten 2020.

Samordning med ombyggnationen av Simborgarvägen krävs.

Parkeringsplatser

Nya P-platser behövs pga att nya lägenheter byggs bredvid vårt område. Inflyttning kommer att börja hösten 2020. 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.

Vid förra årsstämman beslutades om anläggande av dessa parkeringsplatser.

Samtal har förts med Byggnadsnämnden om det föreslagna ytorna för dessa parkeringsplatser.

Bygglovsansökan har upprättats, erhållits och upphandling av arbetet pågår. Anläggandet av platserna kommer att ske hösten 2020 eller våren 2021.

Samordning med ombyggnationen av Simborgarvägen krävs för genomförande.

Inkommande vattenledningar

Innan sommaren år 2018 drabbades två fastigheter av en vattenskada. Den juridiska ansvarsfrågan har studerats. Styrelsen har tillsammans med VA-ingenjörer undersökt orsaken till brottet på inkommande ledning och om det kan ske igen i området. Det visade sig att inkommande vattenledningen kan ligga i spänn invid gavelhusen pga marksänkningen. Området har ca 48 gavlar där vattnet går in. Det är svårt att veta i vilka gavlar som ledningen ligger i spänn och hur mycket. Olika åtgärdsförslag har granskats och kostnads kalkylerats.

Roslagsvatten har mätt in marksänkningen i området.

26 st gavlar med långa ledningar respektive 22st med korta inkommande ledningar har identifierats.

Bedömningen är att störst drag kan uppstå i en kort ledning.

2 st ledningar har på egen hand modifierats av fastighetsägarna.

Spänning i 7 st inkommande ledningar har kontrollerats i fastigheter med störst marksänkning och det framkom då att inget drag förelåg i dessa ledningar.

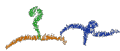
Styrelsen, vår entreprenör och vårt försäkringsbolag gör nu en åtgärdsanalys för resterande fastigheter.

Avlopp

Några få avloppsrör har spolats pga stopp som uppstått, men inga sprickor eller isärdragningar har hittats vid filmning. Det här är som förväntat eftersom rören har svackor och bakfall på en del ställen. Totalspolning och filmning av samtliga avlopp gjordes senast 2015 och en ny sådan åtgärd är under upphandling.

Kvartersgårdar

Processen för försäljning av Häggkullen är inledd. Samtal har förts med Lantmäteriet och Skatteverket för att reda ut frågetecken som har uppstått gällande skattekonsekvenser av en försäljning. Arbetet med detta pågår.



Snöröjning och sandning

På grund av den milda vintern och med utebliven snö blev kostnaden för snöröjning lägre än budgeterat. Peab kom vid några tillfällen för att sanda och sedan för att sopa på våren.

Vi kommer att fortsätta anlita Peab för detta då vi är mycket nöjda med samarbetet.

Städdagar

Vårstädningen genomfördes på individuell basis pga Corona.

Erfarenheten av detta är att gemensam städning är att föredra då det blir lättare att samordna.

En oväntad effekt var också att Samfällighetens containrar överfylldes med privat skräp och avfall av några av våra medlemmar. Under städdagarna fanns sedan inte plats för Samfällighetens eget avfall.

Entreprenören vägrade hämta containrarna då de var överfulla. Styrelsen fick ta bort överlasten.

Nya containrar beställdes, även dessa överfylldes.

Styrelsen fick hyra släpkärra och köra troligen en enskild medlems privata byggavfall, skidor, köksutrustning, ett kök, bubbelpoolstäck, altantak, barnböcker och leksaker, tomma vinflaskor, mm till tippen. Detta är inte OK.

Fortsättningsvis förtydligas att Samfällighetens containrar fortsättningsvis enbart får användas för Samfällighetens avfall.

Kommunikation

På grund av GDPR mm begränsas informationen i Styrelseprotokollen. För att få ut information om vad som pågår i vår Samfällighet föreslås att ett nyhetsbrev ges ut 2 gånger om året. Redaktör för detta nyhetsbrev sökes.

Fortsättningsvis läggs även löpande information ut på hemsidan (www.soravastra.se) och på Facebook.

Grönytor/lekparker

Under detta budgetår så har leparken i uo7 rivits och ersatts med en gräsyta. Vi har även tagit bort lekutrustning i uo3 och uo6 som inte var godkänt i lekplatsbesiktningen.

Under detta år är vår ambition att skapa en grupp med boende som vill engagera sig i våra grönområden såsom lekparker och övriga ytor som behöver rustas och underhållas.

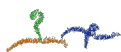
Övrigt

Saker som har med inkommande vattenledningar, parkeringar, sopkassuner, avlopp och Häggkullegården att göra har tagit en stor del av vår tid. Det är bygglovsansökningar och överklaganden, tekniska utredningar, förhandlingar med leverantörer, offertförfrågningar, möten med hantverkare och entreprenörer, och planering. Därför har en del andra saker får sättas på paus ett tag:

- Upprustning av garage avses att upphandlas och påbörjas under våren 2021
- Häggkulletorgen avses att upphandlas under hösten 2020/våren 2021



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.

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

Resultatrapport 2020-06-30

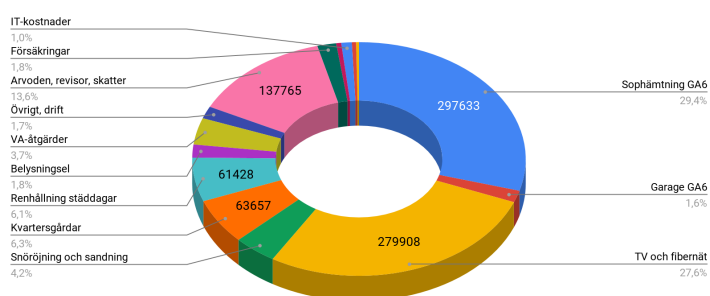
Intäkter	GA5	GA6	Totalt
Medlemsavgifter	746 028	330 336	1 076 364
Övriga intäkter (uthyrning o.dyl.)	3 930		
Summa intäkter	749 958	330 336	1 080 294

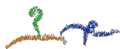
Kostnader	GA5	GA6	Totalt
Drift och fastighetsskötsel	520 171	314 204	834 375
Administrativa kostnader, arvoden, skatter, försäkring	178 550		178 550
Summa kostnader	698 721	314 204	1 012 925

Finansiella poster	GA5	GA6	Totalt
Ränteintäkter	76		76
Ränteutgifter	- 60		- 60
Summa finansiella poster	16		16

Årets resultat	51 252,97	16 131,60	67 384,57
-----------------------	------------------	------------------	------------------

Kostnadsfördelning





Balansrapport 2020-06-30

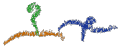
Tillgångar	
Bank	6 159 630
Förutbetalda kostnader	69 915
Kundfordringar	1 469
Summa tillgångar	6 231 014

Eget kapital, avsättningar och skulder	
Underhållsfond GA5	3 736 650
Underhållsfond GA6	2 327 696
Leverantörsskulder	40 183
Skatter och sociala avgifter	59 101
Summa eget kapital, avsättningar och skulder	6 163 630

Årets resultat (tillgångar minus eget kapital, avsättningar och skulder)	67 384,57
---	------------------

Underhållsfondernas förändring

	GA5	GA6
Ingående balans	3 614 120	1 432 237
Överföring av (förra årets) föregående års resultat, enligt stämmobeslut	15 989	5 099
Avsättningar under året, medlemsfakturor	153 000	900 240
GA5 Anläggning av gräs	- 30 000	
GA5 Åtgärder på inkommande vattenledning	- 16 459	
GA6 Detaljkarta för planering och bygglov (P-platser och sokpassuner)		- 9 880
Utgående balans	3 736 650	2 327 696



§ 11. Disposition av överskott och underskott

Styrelsen föreslår att överskott/underskott disponeras enligt följande:

- Överskottet i GA5 om 51 252,97 kr förs till reparationsfonden för GA5.
- Överskottet i GA6 om 16 131,60 kr förs till reparationsfonden för GA6.

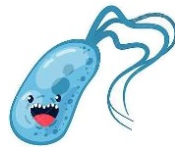
§ 12. Revisorernas berättelse

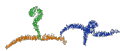
Revisorsberättelsen presenteras av revisorerna.

§ 13. Ansvarsfrihet för styrelsen

Stämman tar ställning till revisorernas rekommendation.

Full fart mot framtiden...





§ 14. Propositioner - styrelsens förslag till stämman

Styrelsen lämnar en proposition till stämman.

Proposition nr 1: Anlita någon för skötsel av området

Bakgrund:

Det löpande underhållet i området är något ojämnt. Vissa saker som gräsklippning görs av var och en i sitt närområde, men det finns ytor som inte riktigt ses som någons direkta ansvar eller saker som kräver lite för mycket arbete för att anses som löpande underhåll. En del saker kan vara svåra att hinna med även på städdagar, t.ex. träd och buskar som har hunnit växa till sig för mycket under längre tid.

Genom att lägga lite mer resurser på att löpande hålla efter häckar och buskar, rensa skräp, klippa bortglömda gräsytor, bättringsmåla och liknande så skulle vi kunna höja trivselnivån.

Vi skulle kunna ha nytta av någon som hjälper till med detta. Söra Södra har en avlönad person som utför en del liknande underhåll, och vi skulle kunna kolla med dem hur det fungerar i praktiken för att få lite tips och idéer om anställningsformer för säsongsarbete och liknande.

Förslag:

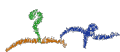
Undersök om det här lämpar sig för våra behov, och anlita i så fall en eller ett par personer för detta. Det här får ses som ett prov till att börja med och ska utvärderas av styrelsen månadsvis för att avgöra om utfallet står i relation till kostnaden och om det ska fortgå eller avslutas.

Resultat:

Ett mer välskött område hela tiden, inte bara strax efter våra gemensamma städdagar.

Yrkande:

Att stämman godkänner förslaget och ger styrelsen i uppdrag att genomföra det.



§ 15. Motioner till stämman

En motion har inkommit.

Motion nr 1: Parkeringsplatser

Med anledning av att nya parkeringsplatser anläggs och att 10 garage blir lediga då soprum och förråd friställs lämnas följande förslag.

Problem

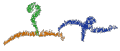
Dagens situation med garage som används som förråd (i strid med våra stadgar) och att fastighetsägare har mer än en bil gör att parkeringarna inte räcker till för allas vårt behov av att kunna ha parkeringsplats för gäster. Detta kommer att ytterligare förvärras då byggnationen utanför simhallen står klar. Det finns dessutom inte några parkeringsplatser reserverade för handikappade eller gäster.

Förslag

1. Alla rad- och vinkelhusägare tilldelas 1 st. parkeringstillstånd att läggas väl synligt i vindrutan då bilen står parkerad på parkeringen. Har man mer än en bil skall stadgarna följas, d.v.s. garagen skall utnyttjas för bilparkering. Se även punkt 4 nedan.
2. En parkeringsplats närmast varje vändplan reserveras för handikapparkering där man inte behöver samfällighetens parkeringstillstånd, utan enbart handikapptillstånd. Om handikapplatserna är upptagna tillämpas kommunens regler för handikapparkering.
3. Två platser på varje parkeringsplan reserveras och märks upp för gäster, sammanlagt 12 st.
4. Vaktbolag engageras för att rondera våra parkeringar och utfärda avgift för dem som inte har parkeringstillstånd. Efter att parkeringarna utökats bör ronderingen även omfatta våra vändplaner.
5. De friställda garagen uthyres till fastighetsägare som har behov av garage för parkering av extra fordon. Kostnaden bör vara i paritet mot vad en garageplats på t.ex. Norrgårdsvägen kostar, ca 1125 kr/mån.

Alf och Margareta Persson
Simborgarvägen 23





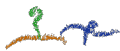
Styrelsens kommentarer och rekommendation:

Vi ser flera problem med den här motionen:

- Skall motionen ses som ett tillägg till det tillkommande parkeringsplatser som stämman beslutade om förra året och nu är under upphandling? Om så är fallet måste nya ytor för parkeringsplatser tas fram och nytt bygglov.
eller
Skall stämmobeslutet från förra året rivas upp och det pågående arbetet med parkeringsplatser stoppas och omarbetas? Det innebär också ny bygglovsansökan med allt det innebär med avgifter, arbete, överklaganden och handläggningstid.
- Föreslagna platser på rödmarkerad ruta närmast Margretelundsvägen är inte föreningens mark.
- Att ha P-platser där man endast behöver handikapptillstånd skulle innebära att utomstående (t.ex. från de nybyggda Wallenstam-husen) kan parkera hos oss.
- Medlemmar måste hantera P-tillstånd och styrelsen måste administrera dessa. Det kommer troligen också att uppstå arbete kring kontrollavgifter och överklaganden. Det är oklart hur gästers P-tillstånd ska hanteras.
- Samfälligheten har ingen skyldighet att tillhandahålla varken handikapp-platser eller gästplatser. Det är därför tveksamt om medlemmar har skyldighet att finansiera dessa platser.
- Kostnadsberäkning saknas

Vi bör istället fullfölja det som beslutades förra året och som vi har jobbat med sedan dess. Styrelsen rekommenderar därför att stämman avslår motionen.





§ 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

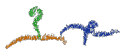
Löpande kostnader läggs in i den här driftbudgeten och bör inte ge något nämnvärt överskott eller underskott.

Obs! Planerat underhåll, upprustning och utbyggnader ingår inte här utan belastar underhållsfonderna.

	Utfall 2019/2020		Budget 2020/2021	
	GA5	GA6	GA5	GA6
Drift och fastighetsskötsel				
El för gångvägsbelysning och garage	18 265	6 368	20 000	8 000
Garage, reparationer m.m.		10 203		12 000
Snöröjning och sandning	42 363		120 000	
Renhållning, städdagar, containers	61 428		40 000	
TV och fibernät	279 908		290 000	
Avlopp, spolning/filmning, markundersökningar	37 380		30 000	
Sophämtning		297 633		310 000
Kvartersgårdar	63 657		40 000	
Lekplatser, träd och planteringar	16 975		20 000	
Övriga kostnader, drift och underhåll GA5	195			
Summa Drift och fastighetsskötsel	520 171	314 204	560 000	330 000

Kommenterad [1]: kto 5072 rörsador + 5140 va

Kommenterad [2]: kto 5074 lpl + 5078 träd planteringar



Administrativa kostnader				
Lokalhyra	4 125		5 000	
Programvaror, IT-kostnader	10 359		6 000	
Trycksaker + porto	4 908		6 000	
Förbrukningsinventarier	0		5 000	
Arvoden, revisor, löneskatter	137 765		140 000	
Försäkringar	18 569		20 000	
Bankkostnader	2 824		4 000	
Summa Administrativa kostnader	178 550		186 000	
Budget totalt (1 076 000)	698 721	314 204	746 000	330 000

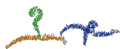
Efter eventuella justeringar beslutar stämman om godkännande av budgeten.

§ 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	3 736 650	2 327 696
Överföring av förra årets resultat (styrelsens förslag till stämman)	51 526	16 132
Avsättningar under året (styrelsens förslag till stämman enligt § 19)	153 000	900 240
Totalt tillgängligt för underhåll	3 941 176	3 244 068





§ 19. Fastställande av inkomststat

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

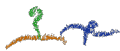
Efter eventuella justeringar beslutar stämman om godkännande av inkomststaten.

§ 20. Debiteringslängd

Vi fastställer inbetalningsdatumen för 2020/2021, samt den första preliminära inbetalningen för 2021/2022 (*). 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 2020-08-31	Betalas 2020-11-30	Betalas 2021-02-28	Betalas 2021-05-31	Betalas (*) 2021-08-31
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.

Valberedningens förslag:

Styrelsen

Nyval

Bengt Nylander H67 - Ordförande/ledamot 2år
Bertil Olin H27 - Suppleant 1 år

Omval

Patrik Hansson S74 - Ledamot 2 år
Peter Santesson S33 - Ledamot 2 år
Jenny Karlsson S90 - Ledamot 2 år
Charlie Ledin S27 - Suppleant 1 år

Sittande

Mattias Kregert S32 - Ledamot 1 år kvar

Revisorer

Revisorer

Lars Isaksson S16
Birgitta Halling S50

Revisorsuppleanter

Allan Read H59
Alf Persson S23

Valberedning

Utses vid stämman

Stugvärdar

Simborgaren

Alf Persson S23

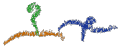
Häggkullen

Åsa Juhlin H1

Samordnare för grannsamverkan

Elisabeth Sandvall S58 - omval





Slutklämmen...

§ 22. Justering av protokollet

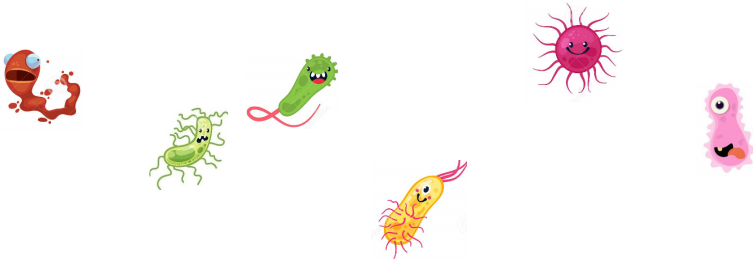
Mötets sekreterare och justerare kommer överens om tid och plats för justering av protokollet. Stämmoprotokollet kommer att läggas ut på vår webbsida, www.soravastra.se.

§ 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.

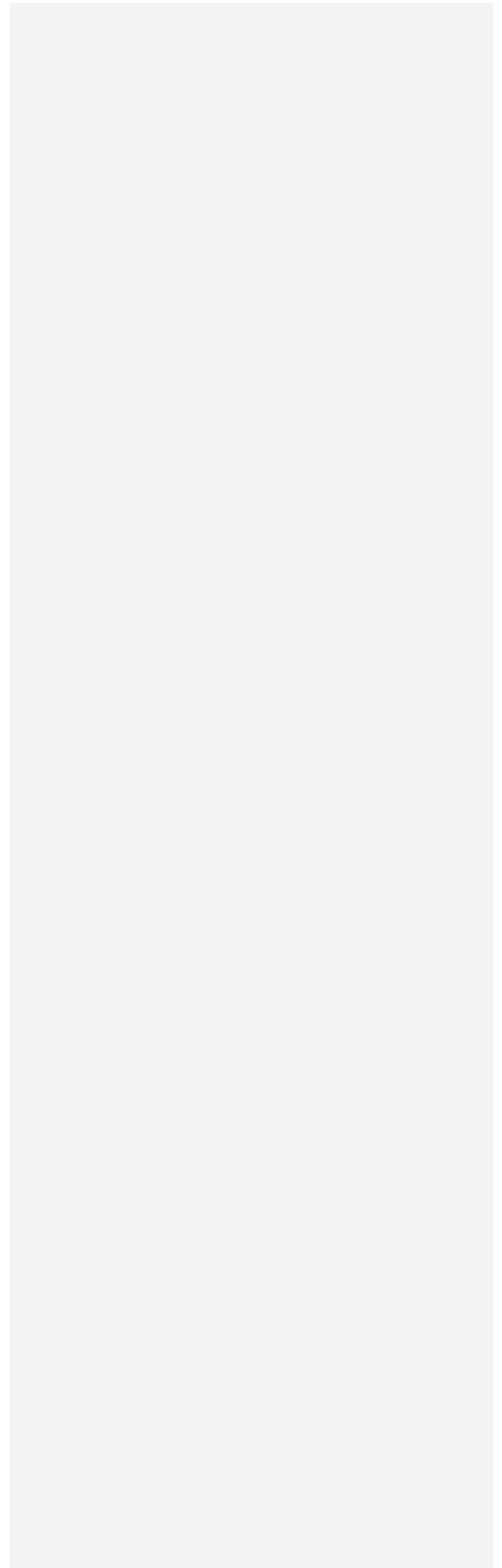
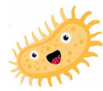
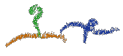
Enligt stadgarna skall ombud vara medlem i Söra Västra Samfällighetsförening och får inte, förutom sig själv, företräda fler än en (1) medlem vid årsmötet. **Lag 2020:198 gör att vi kan utöka detta tillfälligt, och därför är gränsen höjd till 5 i år.**

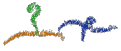
Ombudets namn
Ombudets adress

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 ska lämnas till stämmans sekreterare i samband med deltagarregistreringen.





Noteringar

