



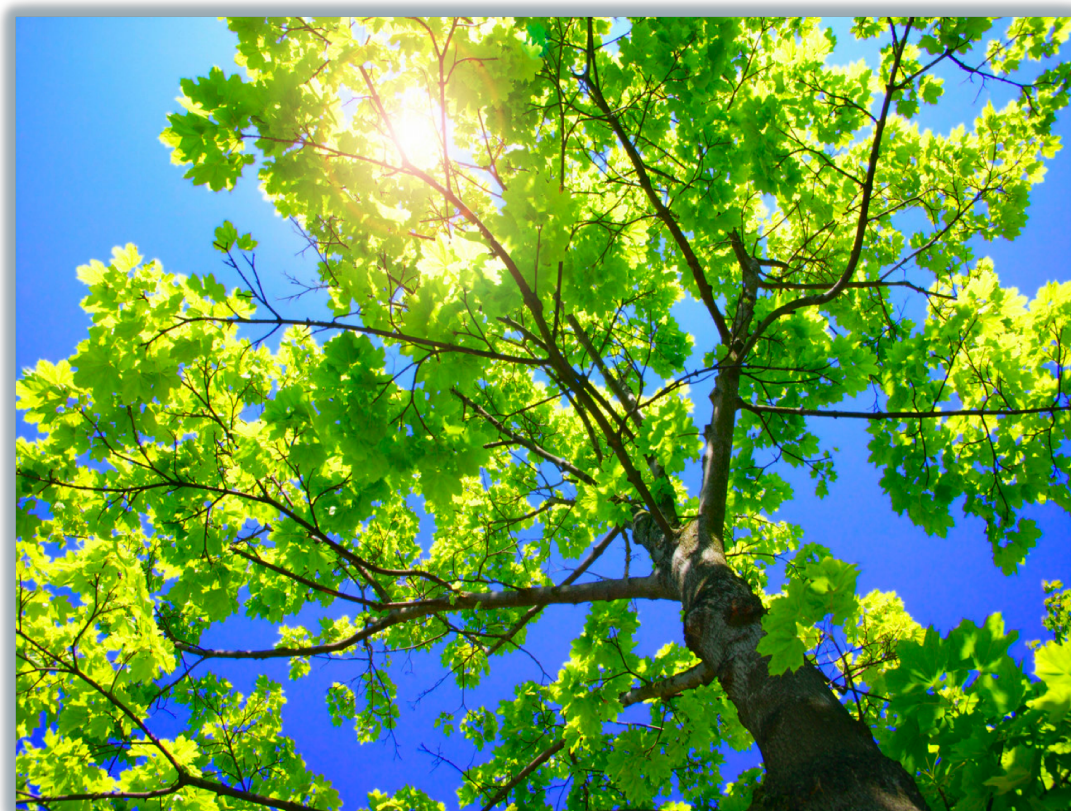
INBJUDAN TILL ÅRSSTÄMMA FÖR

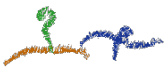
SÖRA VÄSTRA SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

2014

NÄR: TORSDAG 2014-09-18
KLOCKAN 19:00

VAR: POP-SKOLAN
LUFFARBACKEN 3





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. Förslag till disposition av överskott och underskott
- § 11. Revisorernas berättelse
- § 12. Ansvarsfrihet för styrelsen

Det som komma skall...

- § 13. Propositioner - styrelsens förslag till stämman
- § 14. Motioner till stämman
- § 15. Verksamhetsplan
- § 16. Ersättning till styrelse och övriga förtroendevalda
- § 17. Förslag till budget
- § 18. Fastställande av debiteringslängd
- § 19. Val av styrelseledamöter (2 år)
- § 20. Val av ordförande för föreningen (2 år)
- § 21. Val av styrelsesuppleanter (1 år)
- § 22. Val av ordinarie revisorer (1 år)
- § 23. Val av revisorssuppleanter (1 år)
- § 24. Val av valberedning (1 år)
- § 25. Val av stugvärdar (1 år)
- § 26. Val av ansvarig för grannsamverkan (1 år)

Avrundning...

- § 27. Justering av protokollet
- § 28. Övriga frågor (ej beslutsfrågor)
- § 29. Mötet avslutas



Verksamhetsberättelse för tiden 2013-07-01 – 2014-06-30

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 124 rad- och vinkelhus.

Styrelsens sammansättning

Ordförande	Sara Johansson S6
Vice ordförande	Anneli Widén S36
Kassör	Britt Kemetli H71 (ersattes av Maria Mulmo S40 från och med maj)
Sekreterare	Mattias Kregert S32
Ledamot	Peter Starck S74
Suppleanter	Jens Saverstam S19 Maria Mulmo S40

Övriga förtroendevalda

Revisorer	Alf Persson S23 Lars Isaksson S16 Agneta Höglund H61, suppleant Sirpa Hahmo S31, suppleant
Valberedning	Olle Mulmo S40, sammankallande Bo Höglund H61 Göran Nord S68 (har flyttat och avgick i början av året)
Stugvärdar	Elisabeth Sandvall S58, Häggkullen Kristin Starck S74, Simborgaren
Grannsamverkan	Rolf Rosenbäck H6

Sammanträden

Styrelsen har under det gångna verksamhetsåret haft 16 protokollförda möten. Före och efter städdagarna har styrelsen också haft träffar med kontaktpersonerna. Protokollen har gjorts tillgängliga på hemsidan.

Motioner

Till stämman har 3 motioner inkommit.

Propositioner

Styrelsen lämnar 1 förslag till stämman.

Avlopp och rör

Under H41-43 och H47-49 upptäcktes stora avloppsproblem, och dessa har reparerats i maj-juni till en kostnad av drygt 250 000 kr. Vi har påbörjat diskussioner med leverantörer angående filmning av samtliga avlopp och återkommande underhållsplanering.



Belysning

Efter förra stämmans beslut om att förnya belysningen har styrelsen begärt in ett antal kompletterande offerter, diskuterat leveranstider med mera och valt ut en leverantör - One Nordic.

Styrelsens bedömning är att vi bör satsa på en belysningslösning som är hållbar och energisnål, en lösning som lönar sig i längden. Detta innebär att en högre kostnad än budgeterat. Styrelsens bedömning är att vi inte kan tömma reparationsfonden för att byta belysning utan att en finansieringsplan finns på plats samt att en åtgärd av denna storlek också finns angiven som planerad åtgärd i underhållsplan. Styrelsen har därför inte tecknat något avtal under våren. Eftersom det finns mycket att vinna på att välja omsorgsfullt så har vi valt att belysningen ingår i det planerade långsiktiga underhållet och finns schemalagt i underhållsplanen, så att kommande styrelse kan arbeta aktivt med finansiering samt att få ned kostnaden inför åtgärd.

Ekonomi

Ekonomi har detta budgetår ett positivt utfall med ett stort överskott. Enligt budgeten skulle vi haft ett underskott detta budgetår. Föregående stämma beslutade om åtgärder, där budgetunderlagen inte överensstämde med verklig kostnad. Dessutom har avsaknaden av en långsiktig underhållsplan saknats. Överskottet kommer att behövas till kommande planerade underhåll.

Den milda vintern har hållit nere kostnaderna för snöröjningen, men däremot har vi haft flera oväntade rörsador som medfört att kostnaderna för rörsadorna har blivit höga.

Under året har styrelsen fortsatt arbetet med att förenkla ekonomifunktionen. Vi har övergått till Fortnox som bokförings- och faktureringsprogram och skickar nu fakturor via mail till majoriteten av medlemmarna. Övergången till mailfakturor har inte varit helt smärtfri och har inneburit sena inbetalningar samt att kassören fått jaga inbetalningar. Kontoplanen har förenklats, handkassan har avskaffats samt många löpande leverantörsfakturor har lagts på autogiro.

Byte av kassör har skett under året. Befintligt suppleant har då gått in som ordinarie ledamot och ett nytt konstituerande möte hölls 2014-05-04.

Uppdraget som kassör är fortfarande för tidskrävande och förutsätter en kontinuitet som vi medlemmar som lekmän inte mäktar med. Kassörsposten behöver förstärkning med bland annat löpande bokföring av en erfaren redovisningskonsult. En auktoriserad redovisningskonsult kan i samarbete med kassören upprätta en hållbar redovisning, säkerställa att föreningens ekonomi sköts enligt gängse regler inklusive avskrivningsförfarande mm.

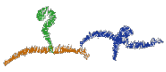
Fibernät

Nätverksskåpen i kvartersgårdarna har fått dubbla lås och haspar för att förhindra intrång och åverkan.

Grönytor och lekplatser

Lekplatserna har under året bara haft löpande underhåll, som utförts i samband med städdagar. Inga större åtgärder har utförts för grönytor. Gavelrabatten vid H91 har åtgärdats och ett buskage har ersatts med gräs för att underlätta underhållet. Träd har fällts på samfällighetens mark.

Arbetet med Häggkulletorgens utformande har pågått under året där en arbetsgrupp med en representant från styrelsen samt representanter från boenden kring de två torgen arbetat



fram förslag. Då borttagningskostnaderna hamnade på detta verksamhetsår, hade 2/3 av budgeten redan använts. I budgetunderlaget saknades kostnader för grävjobb och asfaltering, vilket innebar en verklig totalkostnad på c:a 120 000 kr.

Återställandet av Häggkulletorgen är viktigt för områdets trivsel och karaktär. Styrelsen har därför förordat att detta är en av de planerade åtgärder som ska utföras under verksamhetsåret 2014/2015 och anges i underhållsplanen.

Hemsidan

Hemsidan har gjorts om. Den är nu skriven i Wordpress och har blivit lättare att hålla uppdaterad och att orientera sig i.

Kommunen och bygget av "Kulan"

Samfälligheten har under året fått ta del av Armadas byggplaner där det bl. a ingår en flytt av "Kulan"-anläggningen från Söraskolans skolgård till ett område som ligger i nära anslutning till fastigheterna Simborgarvägen 13, 15, 17 och 19. Armada har fått ett marklov som har vunnit laga kraft, vilket vi inte har fått möjlighet att yttra oss om eller överklaga. En arbetsgrupp med representanter från styrelsen och några medlemmar i föreningen har under året skickat in yttranden och synpunkter. Bl.a. har Fredrik Drotte i arbetsgruppen tagit fram ett mycket konstruktivt förslag som innebär att anläggningen kan ligga kvar på nuvarande plats.

Kommunen och bygget av nytt bostadsområde (Söra 1:10) på fotbollsplanen

Styrelsen har tillsammans med en arbetsgrupp skickat in yttranden och synpunkter vid alla tillfällen vi har fått möjlighet att yttra oss. Ett antal enskilda medlemmar i föreningen har också utnyttjat möjligheten att yttra sig genom att lämna skriftliga synpunkter.

Kvartersgårdarna

Vid renoveringen av Simborgaren har vi tagit hjälp av både gymnasieelever, medlemmar och entreprenörer för att på så vis spara pengar. Nu i efterhand kan vi konstatera att det istället har lett till att renoveringen har dragit ut på tiden och att kostnaden har blivit högre än om vi från början hade valt att anlita en entreprenör för att sköta hela projektet. Vi har även under året upptäckt att någon har varit inne i lokalen utan vår vetskap vid ett flertal tillfällen och en del material har försvunnit. Det har även förekommit intrång i nätverksskåpen i båda gårdarna. Efter det har låsen bytts i Simborgaren. Det återstår fortfarande en del arbete innan Simborgaren är helt klar, bl.a. saknas skåpluckor som är restnoterade hos IKEA. För att kunna öppna lokalen för alla medlemmar så fort som möjligt kommer vi inte att invänta leverans från IKEA, utan vi planerar att färdigställa det sista som återstår för att sedan kunna öppna.

Häggkullen har hyrts ut för 3 fester och 7 barnkalas, som inbringat 1 250 kr till föreningen. Förutom uthyrningarna så har lokalen använts för pingisspel, vilket uppskattats av områdets barn.

Parkerings- och garagelängor

Samtliga garageportar, utom två, har genomgått service av Garageportsexperten. Vi har bytt leverantör och använder numera Portexpert.se som har gjort två jobb åt oss, båda gäller påbackade portar som blivit skadade.

Sophantering

Vi har avbeställt tio stycken sopkärl vilket besparar oss c:a 40 000 kr per år. Ett arbete med att förbereda inför en kommande sopsortering för rad- och vinkelhus är påbörjat.



Snöröjning och sandning

Det har varit en snöfattig vinter vilket har inverkat positivt på budgetutfallet, och de uttryckningar Farmartjänst gjort har fungerat bra.

Styrelsefunktioner

Vår kassör, Britt Kemetli, avgick i början av året pga sjukdom och ersattes av suppleanten Maria Mulmo. Nya striktare regler har skapats för hur utgifter ska attesteras, hur vi tar in offerter, hur fakturor/avtal/osv ska hanteras och arkiveras, med mera.

Städdagarna

Containerhyrorna vid vårstämningen har kunnat minskas något genom att vi endast hade två containers för blandavfall och såg till att övervaka vad som slängdes var.

Söra Surr

Under det gångna verksamhetsåret har 2 nummer av Söra Surr utkommit.

TV

Ownit Kabel-TV har lagt ner sin verksamhet vilket medförde mycket arbete för styrelsen med att hålla möten med Ownit, leta efter nya leverantörer, anordna omröstning, med mera. Vi har nu Canal Digital Kabel och ett avtal som vi under omständigheterna känner oss nöjda med.

Underhållsplan

Vi som samfällighetsförening är enligt §19 i *Lagen om förvaltning av samfälligheter* skyldiga att ha en underhållsplan. Styrelser har under mer än ett årtionde försökt att på egen hand ta fram en underhållsplan utan att lyckas fullt ut. Vi tog därför hjälp av experter på området, Rejäl Byggkonsult AB, för att få fram ett ordentligt och korrekt underlag. Rejäl har gett oss en nulägesanalys samt en bedömning över vad som måste åtgärdas. Rejäl har föreslagit en plan för de kommande 30 åren, en plan som löpande måste revideras och prioriteras om. Deras bedömning är att vi hittills inte har betalat något för det löpande slitaget av vårt område och gemensamma anläggningar. Den avsättning som gjorts till reparationsfonder (planerat underhåll) har skett slumpvis, baserat på eventuellt överskott. Rejäl's bedömning är att området har ett aktuellt underhållsbehov på 9 miljoner! Detta är svårt att genomföra direkt, både ur ett ekonomiskt och praktiskt perspektiv. Därför måste de aktuella åtgärderna spridas ut under de närmaste tre åren. Längst bak i detta material finns korta utdrag. Den fullständiga underhållsplanen finns nu utlagd på vår webb - www.soravastra.se.

Åkersberga 2014-08-26

Sara Johansson

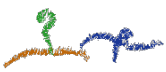
Peter Starck

Anneli Widén

Maria Mulmo

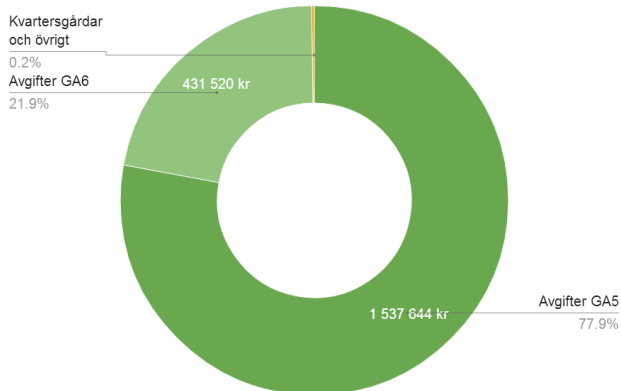
Mattias Kregert

Jens Saverstam



Resultat och balansräkning

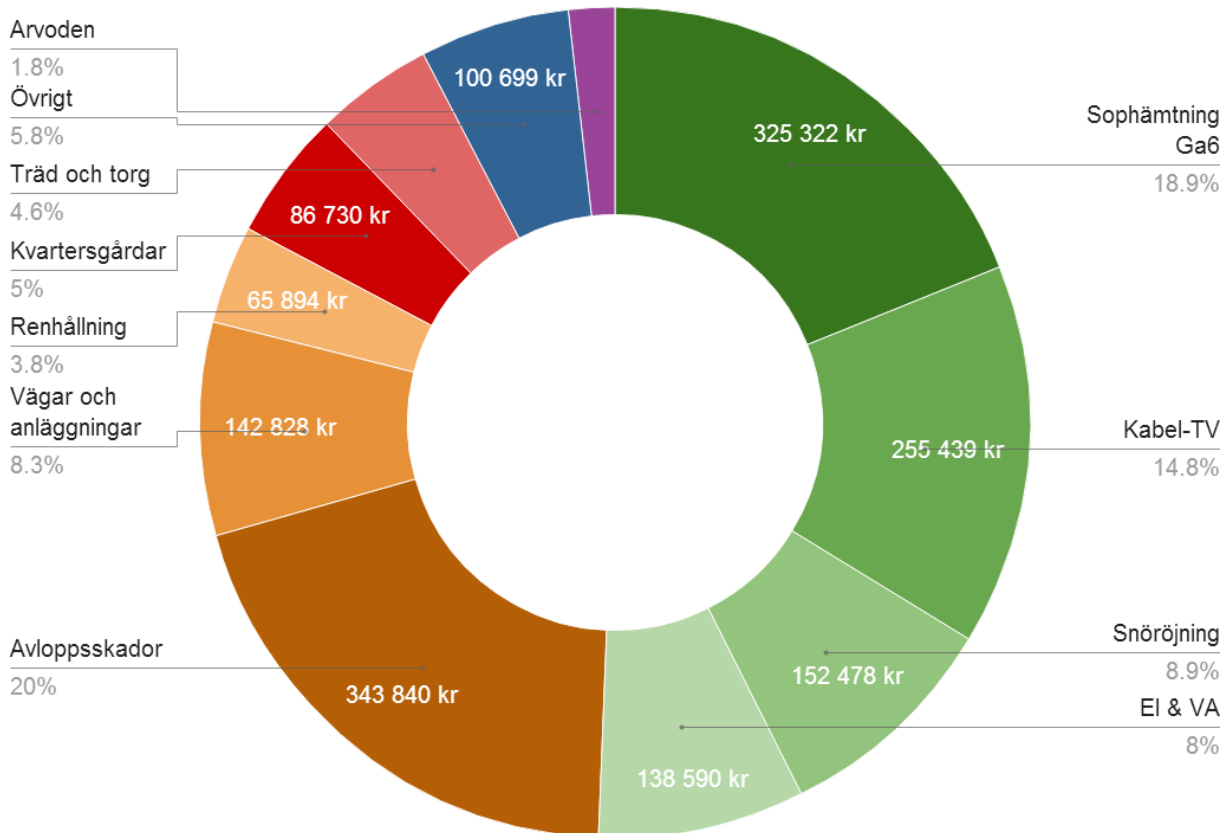
Intäkter



De totala intäkterna ligger strax över 1,973 miljoner kr.

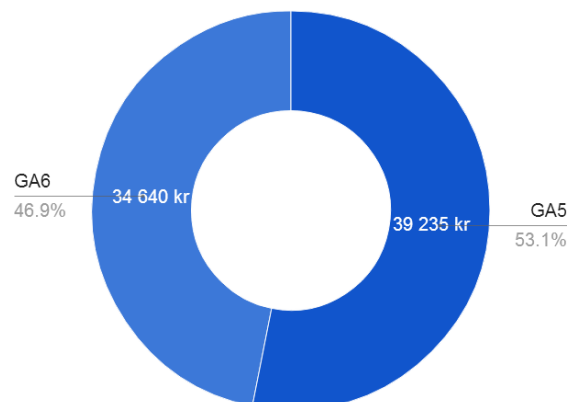
99,8% av dessa har kommit från medlemsavgifter. Resten är mindre ränteintäkter samt lokaluthyrning.

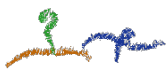
Det här har pengarna gått till



Resultat

Vi har gått i stort sett plus/minus noll. Endast ett litet överskott har uppstått i Ga5 och ett aningen större i Ga6.



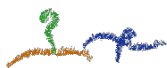


Söra Västra Samfällighetsförening

Bokföringsår 2013-2014

Resultaträkning

	Året -1 Hela 2012-2013	Budget Hela 2013-2014	Året Hela 2013-2014	Året GA 5 2013-2014	Året GA 6 2013-2014
Intäkter					
Samfällighetsavgifter GA5	1 536 275	1 537 650	1 537 644	1 537 644	0
Samfällighetsavgifter GA6	433 750	431 520	431 520	0	431 520
Uthyrning kvartersgårdar	2 100	20 000	1 250	1 250	
Kundförluster	0	0	0		
Övriga Intäkter	37 127	3 000	-13	-13	0
Summa Intäkter	2 009 252	1 992 170	1 970 401	1 538 881	431 520
Kostnader					
Drift	-947 821	-935 284	-772 129	-412 356	-359 773
Kabel-TV-avgifter	-290 949	-310 284	0		
Kabel-TV avg			-255 439	-255 439	
Sophämtning	-325 626	-330 000	-325 322		-325 322
Snöröjning o sandning	-179 682	-180 000	-52 778	-41 701	-11 077
El: garage, lyktstolpar, kv.gårdar & VA kv.gårda	-151 564	-115 000	-138 590	-115 216	-23 374
Löpande underhåll anläggningar	-232 254	-365 000	-592 875	-552 562	-40 313
Renhållning, städdagar, containrar	-80 836	-80 000	-65 894	-65 894	
Avloppsrör & rörskador	-27 367	-150 000	-343 840	-343 840	
Vägar & gångbanor, skyltar	-57 121	-40 000	-18 100	-18 100	
Lekplatser	-2 438	-25 000	-14 364	-14 364	
TV och fibernät	-27 729	-10 000	0		
Kvartersgårdar					
Träd, planteringar, torg (nytt 2014)	-				
Garagelängor (nytt konto 2014)	-	-35 000	-40 313		-40 313
Övrigt underhåll	-36 763	-25 000	-110 364	-110 364	0
Övrigt underhåll			-54 864	-54 864	
Underhållsplan			-55 500	-55 500	
Planerat underhåll	-20 662	-645 000	-165 705	-165 705	0
Kvartersgårdar	-20 662	-30 000	-86 730	-86 730	
Träd, planteringar, torg (nytt 2014)	-	-65 000	-78 975	-78 975	
Gatubelysning (nytt 2014)	-	-550 000	0		
Avloppsrör	-		0		
Lekplatser	-		0		
Övriga kostnader	-39 769	-79 000	-76 094	-76 094	0
Lokaler	-2 592	-2 500	0		
IT: Dator, program och Internet	-3 707	-5 000	-11 567	-11 567	0
Förbrukningsinventarier	-5 706	-10 000	-2 498	-2 498	
Förbrukningsmaterial	-3 242	-3 500	-12 197	-12 197	
Kontorsmaterial	-4 584	-5 000	0		
Trycksaker	-7 224	-8 000	-7 559	-7 559	
Försäkringar	0	-15 000	-14 321	-14 321	
Redovisningstjänster	-7 500	-25 000	-18 422	-18 422	
Övriga kostnader, porto mm	-5 214	-5 000	-9 529	-9 529	0
Summa Kostnader	-1 240 507	-2 029 284	-1 606 803	-1 206 717	-400 086
Personalkost Personal	-34 300	-36 300	-31 032	-31 032	0
Arvoden: styrelse, värdar, m.m.	-26 100	-26 100	-24 750	-24 750	
Arbetsgivaravgifter, löneskatt	-8 200	-8 200	-5 707	-5 707	0
Övrigt personal, milersättning	0	-2 000	-575	-575	0
Summa Kostnader inklusive personal	-1 274 807	-2 065 584	-1 637 835	-1 237 749	-400 086
Avskrivningar					
Avskrivningar	-237 292	-237 292	-237 292	-237 292	0
Finansiella Intäkter och Kostnader					
Ränteintäkter	22 132	20 000	8 843	5 637	3 206
Räntekostnader	-35 229	-29 000	-25 849	-25 849	
Räntekostnader leverantörer			-316	-316	
Avgifter bank/Plusgiro	-1 664	-1 750	-4 077	-4 077	0
Dröjsmålsränta	-251	0			
Summa Finansiella Intäkter och Kostnader	-15 012	-10 750	-21 399	-24 605	3 206
Resultat	482 141	-321 456	73 875	39 235	34 640

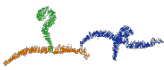


Söra Västra Samfällighetsförening

Balansräkning

Bokföringsår 2013-2014

	BALANS IN	PERIODEN	BALANS UT
TILLGÅNGAR	2013-07-01		2014-06-30
Maskiner och inventarier			
Inventarier	2 328 947	0	2 328 947
Ack avskrivningar	-1 406 160	-237 292	-1 643 452
S:a Maskiner/inventarier	922 787	-237 292	685 495
Fordringar o Interimposter			
Kund/medlemsfordringar	23 167	-16 521	6 646
Övriga kundfordringar	0	-32 851	-32 851
Övriga korta fordringar	32 851		32 851
Observationskonto	10 467	1 233	11 700
S:a Fordringar o Interim	66 485	-48 139	18 346
Kassa o Bank			
Kassa	802	448	1 250
PlusGiro	958 689	-672 127	286 562
Bankkonto	870 510	808 843	1 679 353
S:a Kassa o Bank	1 830 001	137 165	1 967 166
S:A TILLGÅNGAR	2 819 273	-148 266	2 671 007
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Eget kapital			
Reparationsfond GA5	744 124	443 122	1 187 246
Reparationsfond GA6	636 254	39 019	675 273
Ofördelade resultat	0		0
Årets Resultat	482 141	-482 141	0
S:a Eget Kapital	1 862 520	0	1 862 520
Skulder			
Banklån	735 000	-210 000	525 000
Leverantörsskulder	190 051	-104 922	85 129
Sociala avgifter	8 200	-8 200	0
Övriga korta skulder	10 602	110 683	121 285
Interim-intäkter	0	0	0
Interim-skulder	12 900	-9 702	3 198
S:a Skulder	956 753	-222 141	734 612
S:A SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 819 273	-222 141	2 597 132
BERÄKNAT RESULTAT			
Beräknat resultat - Totalt (ej inberäknat i Eget kapital/Årets resultat ovan)			73 875
Beräknat resultat - GA 5			39 235
Beräknat resultat - GA 6			34 640



§ 10. Förslag till disposition av överskott och underskott

Styrelsen föreslår att överskottet om 73 875 kr disponeras enligt följande:

- Överskottet i GA5 om 39 235 kr förs till reparationsfonden för Ga5.
- Överskottet i GA6 om 34 640 kr förs till reparationsfonden för Ga6.

§ 11. Revisorernas berättelse

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR SÖRA VÄSTRA SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Vi har granskat räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 1/7 2013 - 30/6 2014.

Vi föreslår

- att balans- och resultaträkning för perioden fastställs
- att uppkommet resultat balanseras i ny räkning
- att ansvarsfrihet beviljas styrelsen för perioden 2013/2014.

Åkersberga 30 augusti 2014

Lars Isacsson

Alf Persson

§ 12. Ansvarsfrihet för styrelsen

Stämman tar ställning till revisorernas rekommendation.

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

§ 13. Propositioner - styrelsens förslag till stämman

Stämman röstar om propositionerna

§ 14. Motioner till stämman

Stämman röstar om motionerna



Proposition nr 1: Modernisering av stadgarna

Bakgrund:

De stadgar vi har idag upprättades 1977 och även om de flesta paragrafer är oförändrade har det bl. a tillkommit en paragraf som reglerar avsättningen till föreningens underhålls- och förnyelsefond som inte finns med i våra nuvarande stadgar. Utöver detta ser vi också ett behov av att formulera om valda delar i några paragrafer för att bättre anpassa oss till det samhälle som finns idag.

Förslag:

Styrelsen föreslår att nya stadgar antas och att dessa ska utgå från Lantmäteriets standardstadgar för samfälligheter.

De paragrafer som ändras jämfört med originalstadgarna är:

§5 Styrelsens skall bestå av 5 - 7 ledamöter och 2 suppleanter. I nuvarande stadgar står det 5 ledamöter, vilket innebär att det inte får vara fler. Med dagens arbetsbörda är 5 ledamöter för lite och det innebär en tung belastning på varje enskild ledmot. Genom den här ändringen i stadgarna är det möjligt för valberedningen att föreslå fler ledamöter.

§12 Detta är en ny paragraf som reglerar den minsta avsättning som ska göras till föreningens underhålls- och förnyelsefond. Denna sätts till 650 000 kr/år.

§14 (§13 i nuvarande stadgar) Hur styrelsen skall tillse att andra meddelanden än kallelse till stämma kommer till medlemmarnas kännedom är ändrad till hemsidan och kontaktpersonerna. I nuvarande stadgar står det att dessa ska anslås på samfällighetsföreningens anslagstavlor i Söraområdet, Åkersberga. Dessa anslagstavlor existerar inte längre.

§15 (§14 i nuvarande stadgar) Motion ska vara styrelsen tillhanda senast under juli månad. I nuvarande stadgar står det 15 augusti. Syftet med att tidigarelägga detta datum är för att styrelsen ska få mer tid på sig att behandla motionerna inför stämman.

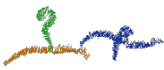
Konsekvenser:

- Vi får stadgar i elektroniskt format som är enklare att underhålla, publicera, distribuera, läsa och söka i
- Kommentarer/fotnoter som förkommit i originaldokumentet blir tillgängliga
- Stadgarna kommer att följa dagens standard
- Vi kommer att följa de regler som gäller om underhållsfonder
- Vi får flexibilitet i val av antal styrelsemedlemmar

Yrkande:

Styrelsens yrkande:

- Att stämman antar propositionen och uppdrar åt styrelsen att genomföra stadgeändringen.



Motion nr 1: Marken ovanför S13-S19

Inlämnad av Alf Persson, Simborgarvägen 23

Bakgrund:

Då området byggdes för drygt 35 år sedan sades det att marken mellan tomtgränserna för rubricerade fastigheter och gångvägen tillhörde samfälligheten. Det var också av den anledningen vi planterade häcken utefter gångvägen. Jag vet inte när ändringen skett så att Armada eller kommunen nu står som ägare.

Förslag:

Det finns nu en anledning att samfälligheten gör ett byte. Om det är nödvändigt att släppa mark utanför S3-S11 kan ett byte ske med rubricerad mark. Om större markyta än den som finns ovanför S13-S19 måste släppas kan vi få betalt för den, om ytan är mindre bör vi inte betala då häcken är insynsskydd för den tänkta placeringen av "Kulan"-anläggningen. Fastighetsägarna bör även i framtiden få disponera marken så som andra fastighetsägare disponerar samfällad mark.

Konsekvenser:

Området kan disponeras som för närvarande av berörda fastighetsägare och dessutom bibehålls det insynsskydd som nu utgörs av häcken.

Yrkande:

Med anledning av vad som beskrivits ovan yrkar herr Alf Persson
- Att styrelsen får i uppdrag att verka enligt förslaget

Styrelsens kommentarer och rekommendation:

Styrelsen anser att vi i första hand bör se till vår gemensamma ekonomi och rekommenderar därför att vi vid en eventuell överenskommelse med kommunen låter ersättningen införas i den ordinarie budgeten för att tillfalla samtliga medlemmar, såvida inte ersättningsnivån är av ringa art. Kommunen har i dagsläget inte framställt något önskemål till föreningen. Därför är detta ett beslut för en framtida styrelse att fatta utifrån kommunens önskemål och utefter de förutsättningar som föreligger då.

Styrelsens rekommendation är därför att avslå motionen.



Motion nr 2: Övernattningsmöjlighet i Simborgaren och Häggkullen

Inlämnad av Lars Angrén, Häggkullevägen 46

Bakgrund:

Många bostadsrättsföreningar erbjuder ofta möjlighet att mot viss självkostnad kunna erbjuda gäster övernattningsmöjlighet i ett separat övernattningsrum. I vår samfällighet saknas idag denna möjlighet.

Förslag:

Förslag att 1-2 bäddsoffor införskaffas till Simborgaren respektive Häggkullen. Kostnad ca 5000:- per bäddsoffa.

Eventuellt även införskaffa en flexibel skärmvägg som vid behov kan placeras framför bäddsofforna för att vid övernattningstillfällen skapa en avskild yta. Kostnad ca 1000:- per skärmvägg.

En avgift på förslagsvis 150:- per natt tas ut av den som disponerar lokalen till övernattning.

Förslag att maximera antal nätter (max 2-3 nätter i följd) man får disponera lokalerna till övernattning.

Konsekvenser:

Förslaget skulle innebära en ökad nyttjandegrad av lokalerna och samtidigt vid behov kunna erbjuda de boende alternativa sovplatser för besökande gäster.

Måste dock säkerställa att lokalerna får disponeras för övernattning utifrån bl.a. krav på brandsäkerhet.

Övriga positiva konsekvenser är att varje övernattning ger en intäkt till Samfälligheten.

Yrkande:

Med anledning av vad som ovan beskrivits yrkar Lars Angrén, H 46

- Att årsmötet beslutar att förslaget genomförs enligt ovan.

Styrelsens kommentarer och rekommendation:

Vi har tidigare haft problemet att övernattning inte varit tillåten enligt försäkringsvillkoren. Nu har vi dock bytt försäkring och efter att ha dubbelkollat med försäkringsbolaget visar det sig att det inte längre finns några försäkringsmässiga hinder mot övernattning. Detta skulle göra att vi kan få mer nytta av lokalerna, och styrelsen rekommenderar därför att stämman bifaller motionen.



Motion nr 3: Ersättning till styrelsen

Inlämnad av Bo Höglund, Häggkullevägen 61 och Olle Mulmo, Simborgarvägen 40

Bakgrund:

Vår samfällighet står inför en tuff period då det finns ett stort och akut behov av att renovera och upprusta våra gemensamma anläggningar. Detta kommer ställa ännu större krav på ledarskap och engagemang från vår styrelse. Den mängd arbete som några få individer lägger ner för vår förhållandevis stora samfällighet om totalt 153 hushåll återspeglas idag av ersättningsnivåer som är att beteckna som symboliska. Under 2013/2014 utgår en ersättning till styrelsen om totalt 16200 kr (exkl. sociala avgifter).

De senaste åren har vår valberedning haft allt svårare att hitta individer som är villiga att ställa upp som styrelsemedlemmar och därigenom underkasta sig ett ganska omfattande arbete på sin fritid. Att det i det sammanhanget inte finns någon rimlig ersättningsmodell underlättar inte situationen.

Några generella riktlinjer för styrelsens arvoden i samfälligheter finns inte då arbetet är av olika karaktär och komplexitet i olika föreningar. En enkel webbsökning ger emellertid vid hand att flertalet samfälligheter av vår storlek och sammansättning har arvoden som vida överstiger de som vi historiskt sett betalat vår styrelse. Denna motion är ämnad att korrigera detta missförhållande.

Förslag:

Styrelsen bör beviljas ett årligt arvode av en summa av två prisbasbelopp för innevarande år, att fritt fördelas inbördes i styrelsen beroende individuellt ansvarstagande och arbetsfördelning sinsemellan.

Konsekvenser:

Prisbasbeloppet (tidigare basbeloppet) är ett statligt index som är tänkt att kompensera för förändringar på grund av inflation och välståndshöjning (konsumentprisindex). Det räknas fram årligen enligt socialförsäkringsbalken (SFS 2010:110) och fastställs för helt kalenderår. Prisbasbeloppet för 2014 är fastställt till 44 400 kr, för 2015 44 500 kr.

För samfälligheten tillkommer utöver denna "pott" även lagstadgade arbetsgivaravgifter som en ytterligare kostnad. För verksamhetsåret 2014/2015 skulle förslaget alltså innebära en kostnad för samfälligheten på 88 800 + sociala avgifter (31,42%) = 116 700kr.

Storleken två prisbasbelopp motiveras som följer:

Vår styrelse har protokollförda möten vid ett 15-tal tillfällen per år. Varje möte varar 3-5 timmar, med ett snitt på strax över 4 (se protokollhistorik på webben). Med i snitt fem närvarande vid varje möte lägger styrelsen med andra ord ner 15 x 4 x 5 = 300 mantimmar på enbart möten.

Antaget en timavlönning på 150kr/h (vilket är lågt för en förtroendepost vid jämförelse!), skulle "potten" för 2014/2015 motsvara totalt 592 mantimmars avlönat arbete. Det är rimligt att anta att en styrelsemedlem lägger ner långt mer än en timme i löpande arbete för varje timme som man sitter av ett protokollfört möte. "Potten" bedöms därför inte på långa vägar vara för högt räknad.

Med förslaget får vi ändå möjlighet till en ersättning som står i proportion till den individuella uppoffringen och arbetsbelastningen. Att vara styrelsemedlem kommer dock fortfarande att i det stora hela vara ett uppdrag som bedrivs och genomförs på ideell basis.

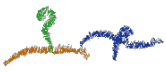
Yrkande:

Avgående valberedning yrkar att årsmötet beslutar att bifalla förslaget om

- att förändra styrelsens årliga arvode till två prisbasbelopp
- att styrelsen efter varje verksamhetsår redovisar hur arvodet har fördelats

Styrelsens kommentarer och rekommendation:

Det har under lång tid varit svårt att få tillräckligt många att vilja ta ett tidskrävande styrelseuppdrag. Förslaget gör detta sannolikt lättare och styrelsen rekommenderar därför stämman att bifaller motionen.



§ 15. Verksamhetsplan

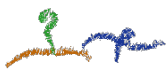
Under året kommer vi att

- fortsätta arbeta med underhållsplanen och finansieringsalternativ för kommande projekt
- förtydliga medlemmarnas ansvar
- fortsätta att tillsammans med medlemmarna arbeta för att höja nivån i området och öka trivseln

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

Aktuella ersättningsnivåer enligt beslut på stämman 2011 är: Ordförande, kassör, sekreterare får vardera 3000 kr/år. Övriga styrelseledamöter och suppleanter får vardera 1800 kr/år. Stugvärdar får vardera 1200 kr/år. Redaktör för Söra Surr får 600 kr/år. Ordinarie revisorer och ansvarig för grannsamverkan får vardera 450 kr/år. Kontaktpersonerna får, per Uo, 450 kr/år vilket styrelsen har mandat att justera om ansvarsområdet utökas. Stämman beslutar nu hur dessa ersättningar ska se ut framöver.

§ 17. Förslag till budget

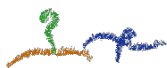


Söra Västra Samfällighetsförening

Bokföringsår 2014-2015

Budget

	Året -1 Hela 2012-2013	Året Hela 2013-2014	Budget Hela 2014-2015	Budget GA 5 2014-2015	Budget GA 6 2014-2015
Intäkter					
Samfällighetsavgifter GA5	1 536 275	1 537 644	2 050 200	2 050 200	0
Samfällighetsavgifter GA6	433 750	431 520	575 360	0	575 360
Uthyrning kvartersgårdar	2 100	1 250	2 000	2 000	
Kundförluster	0	0	0		
Övriga Intäkter	37 127	-13	0	0	0
Summa Intäkter	2 009 252	1 970 401	2 627 560	2 052 200	575 360
Kostnader					
Drift	-947 821	-772 129	-870 000	-495 000	-375 000
Kabel-TV avg	-290 949	-255 439	-360 000	-360 000	
Sophämtning	-325 626	-325 322	-330 000		-330 000
Snöröjning o sandning	-179 682	-52 778	-180 000	-135 000	-45 000
El: garage, lyktstolpar, kv.gårdar & VA kv.gårda	-151 564	-138 590	0	0	0
Löpande underhåll anläggningar	-232 254	-592 875	-664 875	-614 875	-50 000
Renhållning, städdagar, containrar	-80 836	-65 894	-80 000	-80 000	
Avloppsrör & rörskador	-27 367	-343 840	-350 000	-350 000	
Vägar & gångbanor, skyltar	-57 121	-18 100	-40 000	-35 000	-5 000
Lekplatser	-2 438	-14 364	-25 000	-25 000	
TV och fibernät	-27 729	0	0		
Kvartersgårdar			-50 000	-50 000	
Träd, planteringar, torg (nytt 2014)	-		-50 000	-50 000	
Garagelängor (nytt konto 2014)	-	-40 313	-45 000		-45 000
Övrigt underhåll	-36 763	-110 364	-24 875	-24 875	0
Övrigt underhåll		-54 864	-5 000	-5 000	
Underhållsplan		-55 500	-19 875	-19 875	
Planerat underhåll	-20 662	-165 705	-715 000	-715 000	0
Kvartersgårdar	-20 662	-86 730	0		
Träd, planteringar, torg (nytt 2014)	-	-78 975	0	-343 000	
Gatubelysning (nytt 2014)	-	0	0		
Avloppsrör	-	0	0	-372 000	
Lekplatser	-	0	0		
Övriga kostnader	-39 769	-76 094	-113 000	-110 000	-3 000
Lokaler	-2 592	0	-5 000	-5 000	
IT: Dator, program och Internet	-3 707	-11 567	0	0	0
Förbrukningsinventarier	-5 706	-2 498	-10 000	-10 000	
Förbrukningsmaterial	-3 242	-12 197	-15 000	-15 000	
Kontorsmaterial	-4 584	0	-5 000	-5 000	
Trycksaker	-7 224	-7 559	-8 000	-8 000	
Försäkringar	0	-14 321	-15 000	-12 000	-3 000
Redovisningstjänster	-7 500	-18 422	-50 000	-50 000	
Övriga kostnader, porto mm	-5 214	-9 529	-5 000	-5 000	0
Summa Kostnader	-949 558	-1 606 803	-2 362 875	-1 934 875	-428 000
Personalkost Personal	-34 300	-31 032	-128 520	-128 520	0
Arvoden: styrelse, värdar, m.m.	-26 100	-24 750	-128 520	-128 520	
Arbetsgivaravgifter, löneskatt	-8 200	-5 707	0	0	0
Övrigt personal, milersättning	0	-575	0	0	0
Summa Kostnader inklusive personal	-1 274 807	-1 637 835	-2 491 395	-2 063 395	-428 000
Avskrivningar					
Avskrivningar	-237 292	-237 292	-237 292	-237 292	
Finansiella Intäkter och Kostnader					
Ränteutgifter	22 132	8 843	0	20 000	20 000
Räntekostnader	-35 229	-25 849	-29 000	-29 000	
Räntekostnader leverantörer		-316			
Avgifter bank/Plusgiro	-1 664	-4 077	-4 200	-4 200	0
Dröjsmålsränta	-251				
Summa Finansiella Intäkter och Kostnader	-15 012	-21 399	-37 400	-13 200	20 000
Resultat	482 141	73 875	-138 527	-261 687	167 360



§ 18. Fastställande av debiteringslängd

Styrelsens förslag till debiteringslängd:

Fastighetstyp	Antal	Totalt	GA5	GA6	Betalas 2014-10-31	Betalas 2015-02-28	Betalas 2015-04-30	Betalas 2015-05-31
Rad-/ Vinkelhus	124	18 040	13 400	4 640	4 510	4 510	4 510	4 510
Kedjehus	29	13 400	13 400	-	3 350	3 350	3 350	3 350

Debiteringslängden förändras till 4 inbetalningar från och med 2014-2015 för att fördela avgiften jämnare för medlemmarna. Debiteringslängden bör justeras successivt eftersom det i tidigare debiteringslängd har varit 6 månader från sista inbetalning föregående år till första inbetalning inestående år. Detta innebär att vi i nuläget periodvis har problem med kassaflödet.

Stämman 2014-09-18 fastställer första inbetalning för nästkommande verksamhetsår. Stämman 2015 justerar debitering och debiteringslängden för resten av nästkommande år.

Fastighetstyp	Antal	Betalas 2015-08-31	Betalas 2015-10-31	Betalas 2015-11-30	Betalas 2016-02-28	Betalas 2016-04-30
Rad-/ Vinkelhus	124	4 640				
Kedjehus	29	3 350				

§ 19 – § 26. Dags för val

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

§ 27. Justering av protokollet

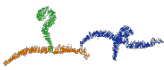
Mötets sekreterare och justerare kommer överens om tid och plats för justering av protokollet. Förslagsvis görs detta på måndag 22/9 klockan 21:00 hemma hos sekreteraren. Stämmoprotokollet kommer sedan att läggas ut på vår webbsida, www.soravastra.se.

§ 28. 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.

§ 29. Mötet avslutas

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



Bilaga: Utdrag från underhållsplan

Nedan följer utdrag från Rejäl's underhållsplan. Åtgärdsplanen visar en överblick över hela samfällighetens underhållsbehov i kostnader de kommande 30 åren.

Sedan följer rekommenderad avsättning till underhållsfonder fördelat på GA5 respektive GA6.

Till sist ett antal nyckeltal relaterade till underhållsarbetet som ska ge en ökad förståelse för hur underhållskostnaderna fördelar sig på olika tidsperioder och kategorier.

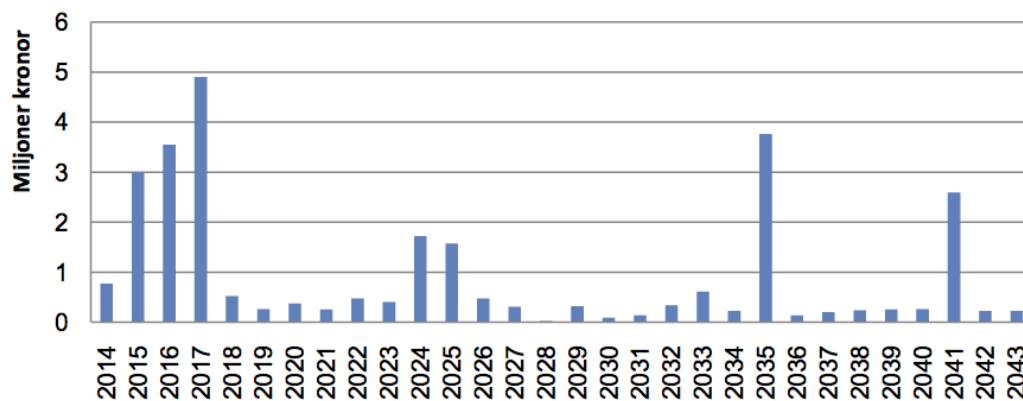
Underhållsplanen innehåller ej underhåll av träd, planteringar och grönytor, med undantag av Häggkulletorgen.

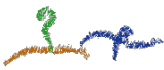
ÅTGÄRDSPLAN

I detta kapitel redovisas samtliga planerade underhållsåtgärder de kommande 30 åren med tillhörande kostnader samt summa per år. Syftet med detta kapitel är att utgöra fastighetsägarens checklista för det årliga underhållsarbetet samt underlag för nästa års budget och projektplanering. När årets underhållsåtgärder har genomförts så uppdateras åtgärdsplanen. Utförda åtgärder stryks, nya åtgärder läggs till, omprioriteringar görs och priser uppdateras. På så vis har fastighetsägaren inför varje nytt år ett så precist beslutsunderlag som möjligt.

En mer utförlig förklaring av åtgärderna kan hittas i Besiktningrapporten och en komplett redovisning av ingående kostnader och mängder finns i Databasen.

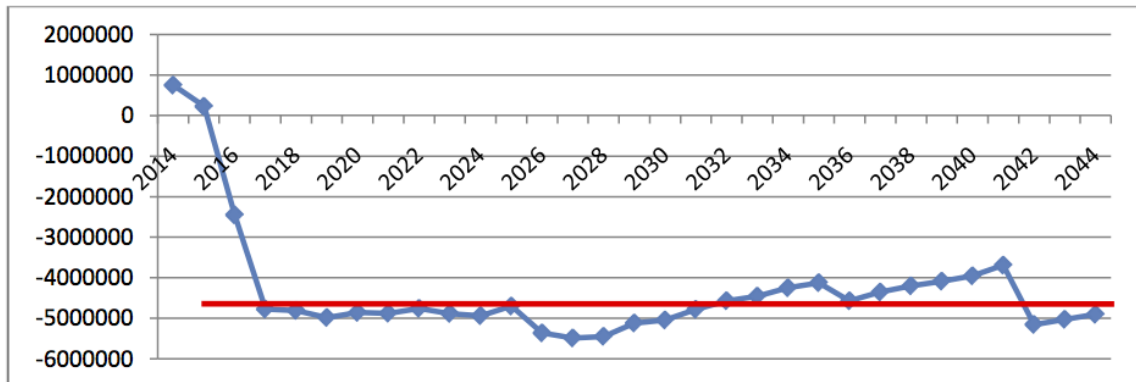
Kostnader för underhåll





GA5

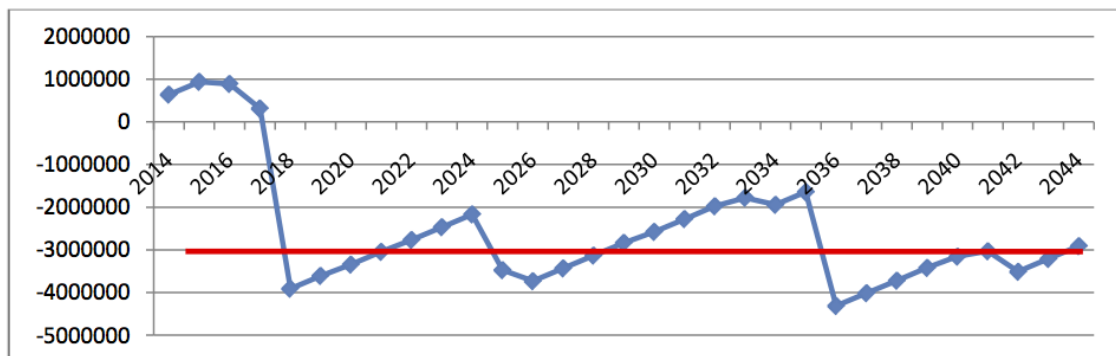
Minsta rekommenderade avsättning är: 350 000 kr per år
2 288 kr per år o lägenhet



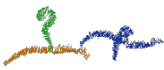
Borträknat de första årens underhåll som är försent att spara till, blir trendlinjen med rekommenderad avsättning horisontell. 350 000 kr är alltså vad GA5:s planerade underhåll kostar per år utspjutt över 30 år. Om denna summa sätts av, sparar man i samma takt som anläggningen slits.

GA6

Minsta rekommenderade avsättning är: 300 000 kr per år.
2 419 kr per år o lägenhet.



Borträknat de första årens underhåll som är försent att spara till, blir trendlinjen med rekommenderad avsättning horisontell. 300 000 kr är alltså vad GA6:s planerade underhåll kostar per år utspjutt över 30 år. Om denna summa sätts av, sparar man i samma takt som fastigheten slits.



NYCKELTAL

Nedan redovisas ett antal nyckeltal relaterade till underhållsarbetet. De används främst för att jämföra fastigheten med andra liknande fastigheter, samt för att ge en djupare förståelse för hur underhållskostnaderna fördelar sig på olika tidsperioder och kategorier.

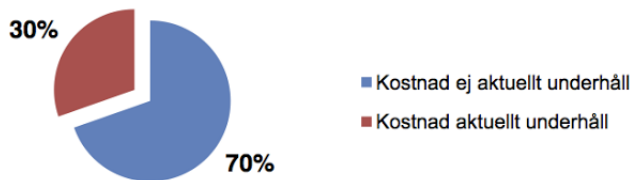
Underhållskostnader i snitt per år	2014-2028	2029-2043	2014-2043
Totalt	1 240 227 kr	640 881 kr	940 554 kr
Per lägenhet	8 106 kr	4 189 kr	6 147 kr

Kostnad aktuellt underhåll

Totalt	9 054 000 kr
--------	--------------

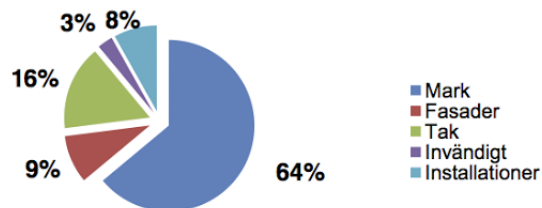
Andel aktuellt underhåll av totalt underhåll

Kostnad ej aktuellt underhåll	19 644 616 kr
Kostnad aktuellt underhåll	9 054 000 kr
Andel aktuellt underhåll av totalt underhåll	30%
Rekommenderat värde	Under 20%



Kostnad aktuellt underhåll per kategori

	Kostnad	Andel
Mark	5 481 000 kr	64%
Fasader	777 000 kr	9%
Tak	1 369 000 kr	16%
Invändigt	248 000 kr	3%
Installationer	697 000 kr	8%





Fullmakt

Fullmakt för röstning vid Söra Västra Samfällighetsförenings ordinarie stämma 2014.

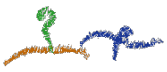
Enligt stadgarna skall ombud vara medlem i Söra Västra Samfällighetsförening. Ombudet får inte, förutom sig själv, företräda fler än en (1) medlem vid årsmötet.

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 bevittnas

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





Noteringar

