

INBJUDAN TILL ÅRSSTÄMMA FÖR

SÖRA VÄSTRA

SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Onsdag 2022-09-14

Folkets hus, lokalen "Trälhavet"
Stationsgränd 10, Åkersberga centrum



18:00 Insläpp

- Avprickning närvaro
- Utdelning röstkort

19:00 Mötet börjar



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) Val av styrelseledamöter (2 år)
 - b) En styrelseledamot utses till ordförande (1 år)
 - c) Val av styrelsesuppleanter (1 år)
 - d) Val av revisorer (1 år)
 - e) Val av 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.

§9. Verksamhetsberättelse för tiden 2021-07-01 – 2022-06-30

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 sophantering, 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
Ledamot/Ordförande	Charlie Ledin S27	2023
Ledamot/Vice ordförande	Peter Santesson S33	2022
Ledamot/Kassör	Mattias Kregert S32	2023
Ledamot	Jenny Karlsson S90	2022
Ledamot	Patrik Hansson S74	2022
Suppleant	Bertil Olin H27	2022
Suppleant/Sekreterare	Yvonne Lindell S76	2022

Övriga förtroendevalda (1 år)

Revisorer	Lars Isaksson S16 Birgitta Halling S50
Revisorssuppleanter	Allan Read H59 Alf Persson S23
Valberedning	Birgitta Halling S50 Alf Persson S23
Stugvärdar	Åsa Juhlin H1, Häggkullen Alf Persson S23, Simborgaren
Grannsamverkan	Elisabeth Sandvall S58



Sammanträden

Styrelsen har under det gångna verksamhetsåret haft 11 st protokollförda möten.



Sopkassuner

Driften av kassunerna har fungerat bra sedan införandet. Vi har tömning på hushållssopor på måndagar och matavfall på torsdagar. En skada upptäcktes i somras på en av kassunerna för matavfall i samband med tömning och denna står eventuellt inför åtgärd.

Samtliga kassuner rengörs 1 gång per år.

Vi har en pågående tvist med Roslagsvatten gällande avgiften för tömningarna som är alldeles för hög och inte alls i linje med vad som först utlovats. Ett omfattande arbete pågår mellan styrelsen, kommunen och Roslagsvatten. Än så länge vägrar vi att betala överskjutande delar av tömningskostnaderna. Belopp för detta har givetvis bokats/reserverats.

Observera att matavfall inte är en kostnad utan endast hushållssoporna.

Parkeringsplatser

Några justeringar av tilldelning av P-platser har gjorts efter önskemål från medlemmar som ville byta plats med varandra. Vi har instruerat Securitas att ha överseende med märkta hemtjänstbilar som inte står trafikfarligt.

Garage

Då föregående årsstämma avslog styrelsens förslag om att renovera alla garagelängor i ett svep har vi istället inriktat oss på att åtgärda en länga i taget. Vi har gjort bedömningen att garagelängan H3 är den som bör åtgärdas först, och har därför arbetat med att ta fram byggoffert. För att få rätt kunskap inom detta och för att det ska gå rätt till så har vi även arbetat med att få fram offert för byggledning. Tyvärr har materialkostnader gått upp ca 30% under det gångna året, och detta i kombination med behov av byggledning har gjort att vi avvaktat med byggstart.

Bilvägar

Kommunen har byggt om Simborgarvägen, underliggande markarbeten var för dåliga och för tunga. Vägen grävdes ur ca 1m djupt och det gjordes bredare gångbanor. De av kommunen föreslagna infarterna till våra parkeringsplatser kunde vi inte godkänna och kommunen fick göra om sin projektering. Mycket samordning med kommun och byggare, justering av kantsten, mm. Vi väntar fortfarande på att kommunen ska åtgärda en del områden med gräs som förstördes under bygget. På Häggkullevägen har vi anlagt ett "fartgupp" efter önskemål.

Samfällighetens avloppsledningar

Omfattande kontroller, spolningar och reparationsåtgärder utfördes på samtliga av våra avloppsledningar utav "Yawi rör & fastighetskonsulterna". Efter åtgärder har inga driftstopp rapporterats.

Nybyggnation efter branden 2021 (huslängan S64-S74)

Vi har haft löpande kontakt med byggarna, deltagit på byggmöten, och fört samtal med försäkringsbolag. Detta för att säkerställa att installation av ny kanalisering för fiber och nya samfälliga VA-ledningar görs på rätt sätt och till rätt kostnad, och för att lösa alla löpande frågor som uppstår under byggtiden.

Kvartersgården Simborgaren

Vid branden utlöstes en tryckventil i Simborgaren och det blev översvämning med stora skador som följde. Lång torktid. Nya golv, bytt väggmaterial 1 m upp på väggen, ny avloppsbrunn i städskrubben, nya dörrar och målning. Vi passade samtidigt på att uppgradera till ett bättre golvmaterial. En vattenutkastare har även monterats på utsidan.

Tidigare i år hyrde några ungdomar lokalen, en av gästerna roade sig med att utlösa en brandsläckare och spruta ner hela lokalen med pulver. Den nyrenoverade lokalen fick därefter saneras av föräldrarna. Luftvärmepumpen fick genomgå service och rengöring. Händelsen polisanmälades.



Kvartersgården Häggkullen

Lokalen har blivit långtidsuthyrd till byggföretaget som återuppbygger de nedbrända husen. Vi har låtit installera en vattenutkastare på utsidan denna lokalen också.

Lokalen kommer att renoveras i samband med att byggföretaget flyttar ut. Beslut finns från årsstämma 2021 att låta renovera lokalen till ett maxbelopp om 600 tkr.

Internetavtal

Vi har ordnat ett bra avtal med IP Österåker med 500/500 Mbit internet via vårt eget fibernät för 169 kr/månad. Varje medlem kan själv välja om de vill ha den här tjänsten eller ej, och 90% har tackat ja. I avtalet ingick utbyte av samtliga fibernoder, och priset ligger fast i 5 år. Dessutom var de tre första månaderna avgiftsfria.

Tjänsten ingår inte i föreningens gemensamhetsanläggningar men eftersom de allra flesta vill ha en snabb och billig internetanslutning har vi valt att administrera det här. Det är lite jobb för kassören att sköta faktureringen och uppdelningen i bokföringen, men vi har gjort bedömningen att det är värt det. Kostnader och intäkter för detta bokförs på ett eget kostnadsställe för att inte sammanblandas med Ga5 och Ga6.

Snöröjning och sandning

Vi har precis som tidigare år ett avtal med peab. Vi tycker att det fungerar mycket bra och kommer fortsätta med Peab även nästa säsong.

Avtalet säger att dom kommer och plogar om det ligger mer än 5 cm snö men dom har bra koll och kommer och plogar om det är töväder och sedan ska frysa för att få en bra gångväg. Plogbilen samt sandbilen åker i en slinga och plogar och sandar. Det betyder att det kommer inte ligga grus längst hela vägen och i kurvor utan det ligger grus en bit i mitten men inte längst ut vid kantstenen. Det plogas och sandas så att vi ska kunna ta oss fram men vi får också anpassa vart vi går på banan så att det är säkert. Det är viktigt att vi tänker på att inte buskar och annat sticker ut i gångbanan eller står i vägen. Då kommer det inte att plogas och sandas. Det är upp till var och en av de boende och se till att detta går att genomföra.

Behöver du hjälp med något redskap för detta så prata med din uo ansvariga och se till att få det gjort på städdagen den 22 oktober.

Träd och grönytor

Häggkulletorgen - båda torgen har renoverats, samt runt transformatorhus och Häggkullen.

Gamla planteringar, träd och kantsten togs bort och vi grävde nytt och vi utökade rabatter och gräsyta.

Ny kantsten i mer hållbar kantsten i granit installerades och vi placerade nya och fler bänkar runt torgen för en trivsamt plats. Under sommaren planterades det blommor som kommer vara fina olika tider på året, och under denna höst kommer det att tillkomma träd vilket man inte kunde plantera under sommaren då det skulle vara skadligt för träden att förflyttas under den perioden.

Vi är otroligt glada över hur det ser ut idag och vill rikta ett stort tack till grönområdesgruppen som åstadkommit detta resultat. Det finns mycket kompetens i området som vi är glada för kommer till användning.

Att anlita en entreprenör för vattning är mycket kostsamt så därför valde vi att köpa in ett bevattningssystem och sköta det själva. Där vill vi också rikta ett tack till Uo-ansvarig vid stora torget för hjälp med vatten och intresse av att hjälpa till.

Roslagsvatten bytte ventiler och rör på stora torget och SVS passade på att göra asfalteringsarbeten på stora och lilla torget i anslutning till att vi skulle renovera så det blev lite försenat pga att vi väntade in det.





Lekplatser

Vi har inte renoverat några lekplatser under detta år. Det kan vara dags att renovera några sandlådor samt fylla på med sand. Det är någonting vi gärna ser att det görs på städdagarna. Så antingen nu till hösten eller på våren. Finns det önskemål om någonting sådant så kontakta din Uo-ansvariga så ser vi till att det går att ordna.

Städdagar

Höst- och vårstädningen under det gångna året gav ett trevligt och bra resultat, det är roligt att se så många engagera sig i vårt område under dessa dagar. Tillsammans sätter vi prägel och värde på vårt område. På höststädningen gjordes en större insats med samfälliga buskar och man arbetade bl.a. med att följa kommunens direktiv gällande höjder på buskage intill körvägar/dolda hörn. Detta för att öka säkerheten för områdets barn och boende. Som en bonus blev det ju även väldigt fint.

Vårstädningen tenderar ju att sopa bort spåren efter vintern och just denna städdag så flyttades även förrådet från garaget på S2 till garaget på S1. Det rensades även en hel del ur förråden.

Varje UO (underhållsområde) har en egen engagerad UO-ansvarig/kontaktperson. Ni kan alltid kontakta dessa personer gällande förbättringar, förslag och idéer när det kommer till det UO som just ni tillhör.

För mer information om vilka som är ansvariga och hur områdesindelningen ser ut, besök:

www.soravastra.se/kontaktpersoner

Momsregistrering

Skatteverket gick i början av året ut med ett nytt ställningstagande gällande momsplikt för samfälligheter, vilket gjorde att vi var tvungna att ansöka om momsregistrering. Vår ansökan godkändes i juli och vi är nu momspliktiga för alla transaktioner från och med den 1 maj 2022.

I praktiken innebär det inga stora förändringar för alla medlemmar men ni har kanske märkt att moms har specificerats på fakturan för samfällighetsavgiften. Inga övriga förändringar har gjorts på avgiften. Eftersom föreningen har en del pengar sparade sedan tidigare, innan vi momsregistrerades, kommer det att öka vår köpkraft pga att vi nu kan dra av moms vid inköp.

Kommunikation

Styrelsen kommunicerar nyheter via inlägg på www.soravastra.se och Samfällighetens facebookside.





10. Ekonomisk rapport

Nedan presenteras en förenklad version av våra räkenskaper. De flesta belopp är avrundade till hela kronor, och vissa konton är sammanräknade för att ge en enklare överblick.

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

Momspliktighet

På grund av att vi är momspliktiga fr.o.m. 2022-05-01 kan vissa summor vara lite svåra att jämföra med tidigare år då de redovisas delvis inklusive och delvis exklusive moms, t.ex. medlemsavgifterna som blev momspliktiga i maj 2022.

Notiser / fotnötter (eller kanske huvudnötter) till tabellerna nedan

^[1] 50 tkr avser upplupen intäkt för långtidsuthyrning av Häggkullen.

^[2] Pga en pågående tvist med Roslagsvatten om sophämningskostnader har vi endast betalat en del av fakturorna. Kvarvarande tvistigt belopp har bokats på kontot för tvistiga leverantörsskulder. Denna skuld drar ner vårt årsresultat just nu, men när tvisten är avgjord räknar vi med att skulden till stor del blir avskriven.

Resultatrapport för internetabonnemang

Resultatet blev oväntat stort pga av att vi fick längre tid avgiftsfritt än vad vi hade räknat med. Obs! Detta särredovisas eftersom det går utanför föreningens ordinarie ekonomi. Resultatet hålls helt skilt från GA5 och GA6 och berör endast de medlemmar som har valt att ha detta internetabonnemang.

Internetavgifter från anslutna medlemmar	125 939 kr
Leverantörsfakturor från IP Österåker	56 784 kr
Årets resultat	69 155 kr

Överskottet för internetabonnemang kommer att hanteras mellan styrelsen och abonnenterna, och leder antagligen till en reduktion av internetavgiften under en tid.



Resultatrapport för GA5 och GA6

Intäkter	GA5	GA6
3110 + 3120 Medlemsavgifter	708 727	313 819
3330 Uthyrning kvartersgårdar ^[1]	52 880	
3994 Försäkringsersättningar		16 000
Summa intäkter	761 607	329 819

Kostnader	GA5	GA6
5020 El för gångvägsbelysning och garage	26 119	7 323
5077 Garage, reparationer m.m.		21 117
5160 Snöröjning och sandning + sopning	91 775	
5050 Renhållning, städdagar, containers	24 787	
5073 Vågar, gångbanor, skyltar		11 120
6540 TV och fibernät	272 347	
5072 Avlopp, spolning/filmning/markundersökningar	9 375	
5060 Sophämtning ^[2]		321 514
5076 Kvartersgårdar ^[3]	91 155	
5074 + 5078 Lekplatser, träd och planteringar	37 117	
5070 Övriga kostnader, drift och underhåll GA5	8 289	
5010 Lokalhyra	1 500	
5420 Programvaror, IT-kostnader	9 946	
6150 Trycksaker, porto	12 898	100
7240 + 6420 + 7510 Arvoden, revisor, löneskatter	134 555	
6310 Försäkringar	27 424	
6570 Bankkostnader	3 265	
5460 + 5440 Förbrukningsmaterial, övrig adm	1 171	
Summa kostnader	751 724	361 174

Årets resultat (ej avrundat)	9 882,80	- 31 355,07 ^[2]
-------------------------------------	-----------------	-----------------------------------





Balansrapport för GA5, GA6 och INT

Tillgångar	
Bank	5 602 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	120 103
Kundfordringar	5 928
Summa tillgångar	5 728 267

Eget kapital, avsättningar och skulder	
Underhållsfond GA5	2 557 259
Underhållsfond GA6	2 624 915
Leverantörsskulder	247 535
Twistiga leverantörsskulder ^[2]	145 971
Moms	50 119
Skatter och sociala avgifter	54 786
Summa eget kapital, avsättningar och skulder	5 680 585

Årets resultat (tillgångar minus eget kapital, avsättningar och skulder)	
Samtliga kostnadsställen (GA5 + GA6 + internet)	47 682,73

Underhållsfondernas förändring

	<i>GA5</i>	<i>GA6</i>
Ingående balans	3 622 212	1 694 928
Kostnad för stödmur vid parkering H-3 bokas om från GA6 till GA5	- 235 000	235 000
Disposition av föregående års resultat	- 17 659	- 39 738
Avsättningar under året, medlemsfakturor	145 350	855 228
PROJ-5 Lekplatser, nyanläggningar	- 590 590	
PROJ-4 Avloppsåtgärder, filmning, spolning, reparationer	- 297 986	
PROJ-3 Förbättring av belysning på P-platser		- 100 004
PROJ-2 Växter till Häggkulletorgen	- 62 000	
PROJ-6 Sopsystem, tvätt av kassuner		- 20 500
PROJ-999 Simborgaren, bevattning, vattenutkastare	- 7 069	
Utgående balans	2 557 259	2 624 915



§ 11. Disposition av överskott och underskott

Styrelsen föreslår att överskott/underskott disponeras enligt följande:

- Överskottet i GA5 om 9 882,80 kr förs till reparationsfonden för GA5
- Underskottet i GA6 om 31 355,07 kr täcks av reparationsfonden för GA6

§ 12. Revisorernas berättelse

Revisorsberättelsen presenteras av revisorerna.

§ 13. Ansvarsfrihet för styrelsen

Stämman tar ställning till revisorernas rekommendation.

§ 14. Propositioner - styrelsens förslag till stämman

Styrelsen lämnar en proposition till stämman.





Proposition nr 1: Uppdatera stadgar

Bakgrund

Vi behöver ändra texten i stadgar för att tydliggöra:

- ansvarsgränser för VA-ledningar enligt text och tabell nedan
- beskrivningen av avfallshantering efter installation av sopkassuner

Dialoger mellan samfälligheten, försäkringsbolag, kommunen och Roslagsvatten har lett till att vi konstaterat ansvarsgränser gällande VA-ledningar på följande sätt för att allt ska bli enklare för alla att hantera. Samfälligheten kan ej ta på sig ansvar för ledningar inuti försäkringstagarens hus då samfälligheten skulle behöva försäkra samtliga medlemmars hus vilket ej är möjligt.

Förslag 1: Ändring i stadgar gällande ansvarsgränser för VA-ledningar

- Förslag på ny text:
"Avseende Samfällighetens VA-ledningar utgör rören i huset och betongplattan fastighetens egendom och ansvar, emedan VA-ledningar under husens betongplatta och i marken fram till kommunens förgreningspunkt utgör samfällighetens egendom och ansvar."
- Kompletterande tabell/bild som ska vara bilagd texten ovan i stadgarna:

Ansvarsgränser för VA-ledningar och rör inom samfälld mark

	<i>Husägare</i>	<i>Samfälligheten</i>
<i>Inkommande vatten</i>	<i>inuti och ovan betongplatta</i>	<i>efter servisventil fram till undersida betongplatta-husägare</i>
<i>Avlopp/spillvatten</i>	<i>inuti och ovan betongplatta och rör från plattan ner till påsticket</i>	<i>från undersida betongplatta fram till och med brunnar</i>
<i>Dagvatten</i>	<i>inuti och ovan betongplatta och rör från plattan ner till påsticket</i>	<i>från undersida betongplatta fram till och med brunnar</i>

Förslag 2: Ändring av text i stadga gällande beskrivning av avfallshantering

- Förslag på ny text:
"Avfallshanteringen har efter stämmobeslut flyttats till sopkassuner utanför garagen och antal gemensamma förråd minskats från 6 till 2. Frilagda soprum och förråd används nu för parkering eller som förråd"

Resultat

- En tydlig beskrivning i stadgarna av ansvarsgräns mellan kommun, fastighetsägare och samfällighet avseende samfällighetens VA-ledningar
- Underlättar dialog med externa aktörer, samt Samfällighetens medlemmar.
- Förtydligande för samfälligheten i dess ansvarstagande och agerande avseende åtgärder och försäkringsfrågor
- En stadga som beskriver det faktiska nyttjandet av samfällighetens lokaler

Yrkande

Att stämman godkänner förslagen och ger styrelsen i uppdrag att införa ändringar i samfällighetens stadga enligt förslag 1 och 2.



§ 15. Motioner från medlemmar

Motion nr 1: Nya parkeringssystemet - Ante Svensson

1. Ärende: Nya parkeringssystemet

2. Beskrivning av ärendet

Vill börja med att belysa det omfattande och utmanande arbetet styrelsen lagt ner på att bygga, fördela och organisera de nya parkeringsplatserna. Ett viktigt steg mot ett fungerande parkeringssystem för oss bostadsägare i området.

Bakgrunden till motionen är de problem som uppstått efter att det nya parkeringssystemet införts. Efter ett år med fasta platser kan vi nu se konsekvenser av det nuvarande systemets för och nackdelar.

Nedan listas några av de uppkomna problemområdena.

- Fördelningen av parkeringstillstånd har inte utgått från närhetsprincipen vilket medför att flertalet bostadsägare har fått parkeringsplats tilldelad långt ifrån sin bostad.
- Det nya parkeringssystemet medför problem att ta emot gäster då det saknas besöksparkering.
- Platsfördelningen har inte tagit hänsyn till fastighetsägares eventuella behov/icke behov av parkeringsplats.
- Svårigheter att införa elförsörjning och laddstolpar tillgängliga för de boende som har eller funderar på att införskaffa elbil. Under de senaste åren har ett växande behov av bilar med el som drivmedel vuxit fram i takt med skenande bensin och dieselpriiser.

3. Förslag på åtgärd

Mot bakgrund av ovanstående problem lämnar vi här förslag som förbättrar eller löser situationen samt möjliggör att ta emot gäster.

Förslag 1, rekommenderat förslag *Parkeringstillstånd med fri parkering*

Hur går det till?

Dela ut 2 parkeringstillstånd till varje fastighetsägare. Parkeringstillstånd läggs i vindrutan och bostadsägaren/gästen har därefter möjlighet att ställa bilen på valfri ledig plats i området. Systemet säkerställer att platserna används av de som bor i området samt möjliggör för bostadsägares gäster att parkera. På det viset får samtliga bostadsägare samma möjlighet att parkera nära sin bostad. I det fall att det är fullt kan man välja annan parkering i området. Fastighetsägare med fler än en bil ombeds att ställa en bil i garaget.

Hur säkerställer vi att systemet inte missbrukas?

För att försäkra sig om att fastighetsägare inte missbrukar systemet märks tillstånden med nummer eller bokstavskombination kopplad till bostadsägaren. Därefter är det fritt att parkera varhelst man vill på föreningens platser. Då ett parkeringstillstånd anmälts borttappat är tillståndet inte längre giltigt och ersätts med nytt kort med nytt nummer-/bokstavskombination. På det viset kan fastighetsägare inte använda fler än 2 kort. Alternativt kan parkeringstillstånden växla färg årsvis/halvårsvis för att säkerställa att gamla kort inte cirkulerar.

Förslag 2, Baseras på ursprunglig motion inför årsstämma september 2020



Alla rad- och vinkelhusägare tilldelas 1st. 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 nyttjas för bilparkering.

Styrelsens kommentar

Angående beskrivningen: Närhetsprincipen som tillämpades vid framtagandet av nuvarande system var baserad på att P-platsen skulle vara nära garageplatsen.

Angående förslag 1: Samfälligheten byggde uteplatser så att varje fastighet skall vara garanterad en uteplats. Med motionens förslag skall 248 parkeringskort delas ut till 124 fastighetsägare. Därmed kan vi inte garantera en parkering per hushåll utomhus. Här blir problemet hur länge en gäst ska kunna stå parkerad. Vi har boende som har gäster på besök i någon timme samt en hel vecka i sträck. Missbruk genom användande av flera kort kan inte kontrolleras enligt lagd motion.

Angående förslag 2: Förslaget är tekniskt genomförbart men tar inte hänsyn till gästparkeringen. Med endast ett parkeringstillstånd så kan gäster ändå inte parkera. Det blir dessutom "först till kvarn"-principen istället för närhetsprincipen.

Styrelsens rekommendation

Styrelsen rekommenderar stämman att avslå motionen då inget av förslagen innebär en bättre lösning än nuvarande parkeringslösning.

Motion nr 2: Styrelseprotokoll på hemsidan - Alf Persson S23

Förslag:

Jag föreslår att styrelsen återpublicerar styrelseprotokoll på vår web.

Fördel:

Vi som medlemmar får en förbättrad information om vad som är på gång i föreningen och kan följa upp stämmobeslut.

Styrelsens kommentar

Styrelseprotokoll är inte offentliga och eftersom vår hemsida är öppen för allmänheten har vi valt att ta bort protokollen därifrån. Vi erbjuder däremot alla engagerade medlemmar att ta del av protokollen på förfrågan via sekreteraren.

Styrelsens rekommendation

Styrelsen rekommenderar att motionen avslås.



Motion nr 3: Renovering/upphandling av nya garage - Sara Johansson

Vid stämman 2021 presenterade styrelsen en plan för renovering av garagelängorna i vårt område. Tyvärr röstades den ner och nu finns det ingen plan för hur detta ska hanteras. Vi anser att det måste finnas en underhållsplan för garagen med en tydlig tidsplan. Det behöver också finnas en tydlig plan för hur detta ska finansieras. Som det är nu kommer garagen fortsätta att förfalla och konsekvensen av det är att vi riskerar att behöva göra akuta insatser utan att ha en tidplan, avtal med en byggkonsult eller en plan för finansiering. Vi som bor här tillhör en samfällighet vilket innebär att vi enligt lag har ett ansvar (både ekonomiskt och underhållsmässigt) för underhåll och skötsel av vårt område. Problemen med garagen kommer inte att lösa sig själv och förr eller senare kommer vi att tvingas ta tag i problemet. En akut åtgärd utan en plan för finansiering riskerar att leda till att vi som bor här när det händer behöver göra en större inbetalning till samfälligheten för att täcka kostnaden för en renovering. Om vi istället använder en del av underhållsfonden och lånar resterande del kommer kostnaden att fördelas på oss som bor här nu samt de som flyttar in framöver. Nyrenoverade garage kommer dessutom höja värdet för vårt område och mest troligt leda till att vi kan få mer betalt för våra hus vid en försäljning.

Styrelsen beskrev bakgrunden till garagefrågan inför förra årets stämma. Här kan du som är ny eller du som vill fräscha upp minnet ta del av den igen.

Garagen byggdes 1975 och är i behov av omfattande renovering. Garagelängan vid H1 renoverades akut då det var risk att den skulle rasa över bilarna vid kraftigt snöfall. Vid H1 renoveringen konstaterades att syllarna i botten var totalt ruttna, spikar hade rostat av en halvmeter upp från marken, tegelreglarna hade slagit sig kraftigt, stomkonstruktionen hade för dålig korsstagnning, träpanelen var slut i nederkant. I praktiken var det vikten av takpannorna som höll byggnaden på plats. Ja - det var dags att renovera.

Resterande 5 garagelängor är av varierande kondition. Styrelsen har tittat på olika lösningar – allt från totalt nybygge till renovering på samma sätt som H1. Vår slutsats är att renoveringen av samtliga 5 resterande garagelängor skall upphandlas i en upphandling med 2 års genomförandetid. För att få en likvärdig renovering, byggfördelar och föreningens förmåga att hantera bygget är det viktigt att en upphandling görs för samtliga 5 garage i samma upphandling. En byggkonsult kommer att anlitas och assistera genom hela byggprocessen. Total kostnad uppskattas till ca SEK 7milj. Detta är en långsiktig investering som siktar till att förlänga garagens livslängd med ca 40 år. Samfällighetens underhållsfond kommer att belastas kraftigt och föreningen avser i enlighet med tidigare stämmobeslut att lånefinansiera en del av renoveringen. Upphandlingen planeras till hösten 2021 och byggstart våren 2022. Förslag Upphandling av renovering av garagelängor H2, H3, S1, S2, S3 startar hösten 2021 med byggstart våren 2022. Genomförande tid 2 år. Renovering genomförs enligt samma principer som för H1. Total kostnad uppskattas till ca SEK 7 milj. Viss del av renoveringen kan komma att lånefinansieras. Resultat Garagen blir likvärdigt renoverade och får en lång fortsatt livslängd.

Yrkande:

Att stämman godkänner styrelsens förslag från årsstämmen 2021 och ger styrelsen i uppdrag att upphandla renoveringen enligt förslaget. Upphandlingen av renoveringen genomförs hösten 2022 med byggstart våren 2023.

Styrelsens kommentar

Eftersom styrelsens proposition gällande detta blev nedröstad på stämman 2021 har upphandling och ny estimerad slutkostnad ej gjorts. Styrelsen har däremot efterfrågat prisläget och materialkostnaderna har ökat mellan 25-30% medan arbetskostnaderna ökat marginellt och ligger kvar på ungefär samma. Detta gör att prognosen för kostnaderna ökar på totalen.

Styrelsens rekommendation

Styrelsen rekommenderar stämman att godkänna yrkandet för att få fart på garagerenoveringen och komma billigare undan än om styrelsen börjar renovera varje garage var för sig.



§ 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

Budgeten bygger på föregående års utfall och kassörens erfarenhet av hur stabila eller volatila de olika posterna brukar vara. Dessutom tas tidigare etablerad medlemsavgift i beaktande för att om möjligt undvika ändringar av avgiftsnivån. Nollresultat eftersträvas över tid men kan inte alltid uppnås under ett enskilt verksamhetsår. Obs! Beloppen anges inklusive moms.

Obs! Planerat underhåll, upprustning och utbyggnader ingår inte här utan belastar underhållsfonderna (§18).

Kostnader	GA5	GA6
5020 El för gångvägsbelysning och garage	30 000	10 000
5077 Garage, reparationer m.m.		5 000
5160 Snöröjning och sandning + sopning	110 000	
5050 Renhållning, städdagar, containers	35 000	
5073 Vägar, gångbanor, skyltar		
6540 TV och fibernät	290 000	
5072 Avlopp, spolning/filmning/markundersökningar	10 000	
5060 Sophämtning		340 000
5076 Kvartersgårdar	35 000	
5074 + 5078 Lekplatser, träd och planteringar	10 000	
5070 Övriga kostnader, drift och underhåll GA5	20 000	
5010 Lokalhyra	1 500	
5420 Programvaror, IT-kostnader	10 000	
6150 Trycksaker, porto	10 000	
5410 Förbrukningsinventarier	2 000	
7240 + 6420 + 7510 Arvoden, revisor, löneskatter	130 000	
6310 Försäkringar	30 000	
6570 Bankkostnader	4 000	
5460 + 5440 Förbrukningsmaterial, övrig adm	2 000	
Budget totalt	729 500	355 000



§ 18. Underhållsfonder

Faktiska och planerade/föreslagna intäkter och utgifter. Ändringar kan göras löpande under året. Siffrorna är öresavrundade. Beloppen anges utan moms.

	GA5	GA6
Ingående balans 2022-07-01	2 557 259	2 624 915
Överföring av förra årets resultat (enligt §11)	9 883	- 31 355
Avsättningar under året, enligt § 19 (GA5: 153000, GA6: 900240, inkl. moms)	122 400	720 192
PROJ-1 Asfaltsreparationer (utfört i juli)	- 102 550	
PROJ-2 Häggkulletorgen, grävning, kantsten, gräs m.m. (utfört i juli)	- 436 145	
Eventuell ombyggnad av garagelänga H-3 (uppskattat, kostnad oklar)		- 1 750 000
Översyn av grönytor och träd	- 200 000	
Beräknad utgående balans om ovan angivna åtgärder vidtas (endast ungefärlig uppskattning)	1 950 847	1 563 752

§ 19. Fastställande av inkomststat

Obs! Belopp anges inklusive moms.

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	- 729 500	- 355 000
Beräknat resultat	16 528	- 24 664

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 2022/2023, samt den första preliminära inbetalningen för 2023/2024 (*). 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 2022-08-31	Betalas 2022-11-30	Betalas 2023-02-28	Betalas 2023-05-31	Betalas (*) 2023-08-31
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 (lagkrav).

§ 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. Enligt stadgarna ska styrelsen bestå av 5-7 ledamöter (väljs på 2 år) och 2 suppleanter (1 år). Alla andra roller väljs på 1 år.

Valberedningen består i år av Birgitta Halling S50 och Alf Persson S23. Deras förslag är:

Styrelsen

Nyval

Johan Norrman H13 - Ledamot 2 år

Johan Gehlin H23 - Ledamot 2 år

Allan Read H59 - Suppleant 1 år

Omval

Jenny Karlsson S90 - Ledamot 2 år

Yvonne Lindell S76 - Suppleant 1 år

Sittande

Charlie Ledin S27 - Ledamot/Ordförande 1 år kvar

Mattias Kregert S32 - Ledamot 1 år kvar

Revisorer

Revisorer

Lars Isaksson S16 - omval

Birgitta Halling S50 - omval

Revisorsuppleanter

Allan Read H59 - omval

Alf Persson S23 - omval

Bengt Nylander H67 - nyval



Valberedning

Utses vid stämman

Stugvärdar

Simborgaren

Alf Persson S23 - omval

Häggkullen

Alf Persson S23 - omval

Samordnare för grannsamverkan

Elisabeth Sandvall S58 - omval

§ 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.

- Fråga från kassören: Är det möjligt/önskvärt/lämpligt att i framtiden lägga in internet i den ordinarie avgiften?

§ 24. Mötet avslutas

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







Fullmakt

Fullmakt för röstning vid Söra Västra Samfällighetsförenings årsstämma 2022.

Enligt stadgarna skall ombud vara medlem i Söra Västra Samfällighetsförening och 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 ska lämnas till stämmans sekreterare i samband med deltagarregistreringen.





SÖRA VÄSTRA SAMFÄLLIGHETSFÖRENING, ORG 716416-9307

SIDA 23 AV 24

