

Kallelse till årsstämma

Tid: **Tisdag den 20 mars 2018, klockan 19.00-21.00**

Plats: Prisma, Hässelby Gårdsskolan. (Ingång från Hässelby Torg)

Observera att det kan ta tid att pricka av alla deltagare. Vi ber er därför att komma till stämman i god tid. Vi öppnar dörrarna klockan 18.30

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Stämmans behöriga utlysande
3. Godkännande av dagordning
4. Fastställande av röstlängd på stämman
5. Val av ordförande för stämman
6. Val av sekreterare för stämman
7. Val av två justeringsmän för stämman tillika rösträknare
8. Styrelsen verksamhetsberättelse för 2017 (Bilaga 1)
9. Föreningens resultat och balansräkning för år 2017 (Bilaga 2)
10. Revisorernas berättelse
11. Ansvarsfrihet för styrelsen för verksamhetsåret 2017
12. Inkomna motioner (Inga motioner har inkommit)
13. Förslag till ersättning för styrelsen och revisorer
14. Information om upphandlingen av relining av avloppsrören
15. Underhålls- och förnyelseplan för år 2018 (Bilaga 3)
16. Styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat för 2018 (Bilaga 4)
17. Uttaxering av årsavgiften för 2018 och senaste inbetalningsdagar
18. Val av styrelse och styrelseordförande
19. Val av revisorer och revisorsuppleanter
20. Val av valberedning för år 2018
21. Föreningens firmatecknare
22. Övriga frågor
23. Meddelande om plats där stämmoprotokollet hålles tillgängligt
24. Stämmans avslutning

Om tiden tillåter finns möjlighet att ställa frågor till styrelsen efter stämmans avslutning.

Som röstberättigad medlem räknas ägare eller delägare av fastighet i samfälligheten. En fastighet anses representerad av någon delägare av fastigheten.

Det behövs alltså inte någon fullmakt mellan delägare i samma fastighet.

Om fastigheten företräds av någon annan/utomstående person som ombud, fordras en fullmakt från fastighetsägaren. Ett ombud får enbart företräda en fastighet genom fullmakt.

Verksamhetsberättelse för år 2017

Förtroendevalda

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordförande		Ove Jönsson	(vald för 2016-2017)
Ledamot	(vice ordförande)	Lars Erik Behrns	(vald för 2017-2018)
ledamot	(vice kassör)	Anders Axberg	(vald för 2017-2018)
ledamot	(sekreterare)	Andreas Maelum	(vald för 2017)
Ledamot	(vice sekreterare)	Maritha Bolin	(vald för 2017-2018)
Ledamot		Håkan Edlund	(vald för 2017-2018)
suppleant	(kassör)	Katrina Lång	(vald för 2017-2018)
suppleant		Thomas Lundqvist	(vald för 2016-2017)

Revisorer (Valperiod 1 år)

Ordinarie	Lars Hallgren
Ordinarie	Gunnar Lindgren
Suppleant	Annika Loeb

Valberedning

Sammanställande	Mikael Grönberg
Ledamot	Lennart Brolin
Ledamot	Nettan Lundqvist

Samfällighetsföreningens verksamhet.

Samfällighetsföreningens verksamhet sker enligt lagen SFS 1973:1150 om förvaltning av samfälligheter. I samfälligheten ingår tre gemensamhetsanläggningar om totalt 487 radhus, fördelade enligt följande:

Område 8: 152 radhus längs Enspännargatan och Astrakangatan med direkt anslutna sidogator

Område 9: 190 radhus längs Friherregatan och Loviselundsvägen med direkt anslutna sidogator

Område 10: 145 radhus längs Grönbetevägen, Porsvägen och Spireabågen

Möten

Det ordinarie årsmötet år 2017 ägde rum 170315.

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda möten.

Styrelsen har haft möten hos tre anbudsgivare i reliningsupphandlingen.

Styrelsen har haft tre möten för genomgång av anbuden.

Årets resultat

Årets resultat blev ett överskott på 6 218 601 kronor, vilket har förts till reparationsfonderna.

Rörförnyelse

Relining etapp 2

Anbudsbegäran för Etapp 2 av rörförnyelsen skickades ut 2017-06-18 till nio entreprenörer. Fem anbud kom in. Under hösten har styrelsen utvärderat anbuden och begärt kompletteringar från anbudsgivarna.

Skador och underhåll på föreningens anläggningar under 2017.

Akuta skador och fel har förekommit i normal omfattning.

De akuta reparationskostnaderna har totalt uppgått till 616 544 kr. De har fördelats enligt följande:

Område 8: 387 361kr □ Område 9: 139 725 kr □ Område 10: 89 458 kr

Alla fastigheter har debiterats 14 400 kronor, vilka samtliga är inbetalda.

Några av beslutspunkterna från styrelsemötena med lite kommentarer:

Styrelsemöte 1:

Styrelsen beslöt att uppdra åt JKON att utarbeta ett nytt förfrågningsunderlag med hänsyn taget till rönen från filmningsprojektet.

Styrelsen inledde förhandlingar med JKON om framtagning av förfrågningsunderlag för upphandling av relining av resterade del av avloppsanläggningarna.

Styrelsemöte 4:

Styrelsen beslutade att gå ut ur Eurocredit-avtalet. Sista fakturering från Eurocredit blir Q1 2018.

Medlemsregistret i föreningens redovisningssystem kunde effektiviseras och utskicket kan på enklare sätt skötas av styrelsen. Detta kunde starta redan från faktureringen i Q4 2017.

Styrelsemöte 5:

Styrelsen har beslutat att godkänna JKON:s offert för uppdraget att projektera

Årsmöte 2018-03-20 Bilaga 1

kommande ledningsreovering.

Styrelsen skrev avtal med JKON om framtagning av förfrågningsunderlag för upphandling av relining av resterade del av avloppsanläggningarna. JKON ska även vara delaktig i förhandlingar och slutavtal med den tilltänkta entreprenören.

Styrelsemöte 6: (per capsulam per e-mail mellan styrelsemöte 5 och 6)

Styrelsen har beslutat att anta Röranalys lagning av 4.or då deras offert låg i linje med deras prisindikation.

Efter den filmning som utfördes hösten 2016 hittades några skador som klassades som allvarliga (4 i en 4-gradig skala där 4 är mest akut skada). Åtgärdande av dessa skador beställdes av Röranalys och åtgärdades.

Information

3 stycken infoblad gavs ut under året

Hässelby Gårds samfällighetsförening

Resultatrapport

Räkenskapsår: 17-01-01 - 17-12-31

	Tot antal fastigheter		Antal fastigheter per område		
	487		152	190	145
	Budget 2017	Utfall 2017	Utf Omr 8	Utf Omr 9	Utf Omr 10
Rörelsens intäkter mm					
Nettoomsättning					
3110	Årsavgift förebyggande underhåll	-	-	-	-
3130	Samfällighetsavgift	7 012 800	2 188 800	2 736 000	2 088 000
3140	Påminnelseavgift	-	936	1 170	893
3680	Öresutjämning	-	0,22	0,27	0,21
	Summa intäkter	7 012 800	2 189 737	2 737 171	2 088 893
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader					
5170	Reparation	- 357 500	- 387 361	- 139 725	- 89 458
	Summa reparationer	- 357 500	- 387 361	- 139 725	- 89 458
5420	Programvaror	-	-	-	-
5465	Möteskostnader	- 5 000	-	-	-
5890	Övriga resekostnader	-	-	-	-
6065	Fakturerings tjänst Eurocredit	- 50 000	- 36 551	-	-
6110	Kontorsmateriel	- 2 500	- 6 497	-	-
6210	Telefonkostnader	- 1 500	-	-	-
6230	Datakommunikation	- 1 500	- 2 018	-	-
6250	Postbefordran	- 500	- 4 200	-	-
6310	Företagsförsäkringar	- 16 500	- 16 963	-	-
6510	Kopiering	- 16 000	- 10 500	-	-
6570	Bankkostnader	- 2 000	- 1 150	-	-
6590	Övr externa tjänster och adm	- 15 000	- 7 488	-	-
6970	Tidningar och tidskrifter	-	- 663	-	-
	Övriga externa kostnader	- 110 500	- 27 276	- 34 094	- 26 019
	S:a Övriga externa kostnader	- 468 000	- 414 637	- 173 819	- 115 478
Personalkostnader					
7020	Arvoden styrelsen	- 67 200	- 29 110	- 36 387	- 27 769
7040	Arvoden revisorer	- 4 800	-	-	-
7330	Bilersättningar	-	-	-	-
7510	Arbetsgivaravgifter 31,42%	- 21 500	- 19 794	-	-
7520	Arbetsgivaravgifter 16,36%	-	- 1 472	-	-
7690	Övriga kostnader styrelse mm	-	-	-	-
	S:a Personalkostnader	- 93 500	- 29 110	- 36 387	- 27 769
	S:a Rörelsens kostnader	- 561 500	- 443 747	- 210 207	- 143 247
	Verksamhets resultat före förd.	6 451 300	6 218 601		
			Område 8	Område 9	Område 10
	Fördelning av årets resultat	6 218 601	1 745 990	2 526 964	1 945 647
	Reparationsfond 2016-12-31		1 646 388	1 605 875	1 945 526
	Reparationsfond 2017-12-31		3 392 378	4 132 839	3 891 173
	eget kapital per fastighet		22 318	21 752	26 836

Balansrapport

Räkenskapsår: 17-01-01 - 17-12-31

Resultatenhet: Hela föreningen

Period: 17-01-01 - 17-12-31

	Ing balans	Period	Utg balans
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
Fordringar			
1510 Kundfordringar	14 400,00	-10 800,00	3 600,00
1630 Skattekonto	28,00	0,00	28,00
1790 Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 540,00	123,00	15 663,00
S:a Fordringar	29 968,00	-10 677,00	19 291,00
Kassa och bank			
1932 SEB Företagskonto	5 396 631,66	6 087 615,20	11 484 246,86
S:a Kassa och bank	5 396 631,66	6 087 615,20	11 484 246,86
S:a Omsättningstillgångar	5 426 599,66	6 076 938,20	11 503 537,86
S:A TILLGÅNGAR	5 426 599,66	6 076 938,20	11 503 537,86
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
2008 Reparationsfond område 8	-1 646 388,30	-1 745 990,00	-3 392 378,30
2009 Reparationsfond område 9	-1 605 875,25	-2 526 964,00	-4 132 839,25
2010 Reparationsfond område 10	-1 945 526,11	-1 945 646,67	-3 891 172,78
S:a Eget kapital	-5 197 789,66	-6 218 600,67	-11 416 390,33
Kortfristiga skulder			
2710 Personalskatt	-21 600,00	4 800,00	-16 800,00
2730 Avräkning arbetsgivaravgifter	-16 417,00	-4 849,53	-21 266,53
2896 Överbetalning	-7 200,00	3 600,00	-3 600,00
2910 Upplupna arvoden	-4 800,00	0,00	-4 800,00
2940 Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	-1 508,00	0,00	-1 508,00
2998 Övriga upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	-177 285,00	138 112,00	-39 173,00
S:a Kortfristiga skulder	-228 810,00	141 662,47	-87 147,53
S:A EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	-5 426 599,66	-6 076 938,20	-11 503 537,86
BERÄKNAT RESULTAT***	0,00	0,00	0,00

Underhålls- och förnyelseplan för år 2018

Föreningens underhållsansvar omfattar anläggningsdelar i nedanstående områden:

		Rörförnyelse	
		Klara	Återstår
Område 8	152	19	133
Område 9	190	32	158
Område 10	145	16	129
	487	67	420

Totalt finns inom dessa områden:

		Åtgärdas
Avloppsledningar och gemensamma dagvattenbrunnar	m 6000	2015 - 2024
Kallvattenledningar	m 6000	2028
Elkablar	m 6000	2039
Elgavelskåp	st 97	2039

Medlemsavgift

	Per Kvartal	Per år
Medlemsavgift tom 2024	3600	14 400
Medlemsavgift 2025 →	1100	4 400

Rörförnyelse för avloppsledningar och gemensamma dagvattenbrunnar

Förvaltningen av samfällighetens avloppsledningar är den för tillfället mest akuta frågan.

Detta eftersom våra avlopp som är gjorda i gjutjärn är uppemot 60 år gamla och enligt vedertagen praxis är livslängden 30-60 år för spillvattenledningar av gjutjärn (HSB m.fl. följer denna praxis för att avgöra när stambyten ska göras). Akuta problem har uppstått på grund av att avloppsledningarna under vissa fastigheter har kollapsat. Dessa har tidigare åtgärdats akut och styrelsen har även gjort rörförnyelse av de längor där det förekommit problem med avloppet.

Enligt den plan för fortsatt rörförnyelse som antogs av årsmötet 2017 har anbud tagits in för rörförnyelse av de återstående 420 fastigheterna. Genom att ha filmat våra avloppsrör och försett anbudsgivarna med resultatet har vi minskat entreprenörens risk och därmed fått mer fördelaktiga anbud. För att ytterligare minska risken har vi valt att göra dagvattendelen inklusive gårdsbrunnar på löpande räkning.

Årsmöte 2018-03-20 **Bilaga 3**

Entreprenören har även fått möjlighet att inom den satta tidsramen fritt planera antal fastigheter per år, i vilken ordning och inom vilka områden rörförnyelsen görs. Enda förbehållet är att de fastigheter där filmningen visar att skicket är sämst ska prioriteras.

Så snart som vi tecknat avtal med vinnande entreprenör kommer vi att få en tidplan för de 50 fastigheter som ska åtgärdas i år. I denna tidplan anges vilka längor som ingår. Information kommer att ges i god tid till de berörda.

Föregående plan har uppdaterats utifrån det mest fördelaktiga anbud vi fått in och planen för 2018 ligger i slutet av den här informationen.

Förutsättningar och kostnader som använts i kalkylen redovisas på samma sida. Där redovisas även behovet av avsättning för kommande åtgärder för kallvattenrör, elkablar, elskåp och slutligen nästa rörförnyelse om 50 år.

Hässelby Gårds samfällighetsförening

Utgifts- Inkomststat

Räkenskapsår: 18-01-01 - 18-12-31

Konto	Benämning	Budgeterat			
	Område	Totalt	8	9	10
	Antal fastigheter	487	152	190	145
3130	Samfällighetsavgift	7 012 800	2 188 800	2 736 000	2 088 000
4600	Generalentreprenadarbeten relining	- 6 394 593	1 995 848	2 494 810	1 903 934
5170	Reparation och underhåll av anläggning	- 290 000			
5465	Möteskostnader	- 5 000			
6110	Kontorsmateriel	- 7 000			
6210	Telefonkostnader	- 1 500			
6230	Datakommunikation	- 1 500			
6250	Postbefordran	- 19 000			
6310	Företagsförsäkringar	- 16 500			
6510	Kopiering	- 16 000			
6570	Bankkostnader	- 2 000			
6590	Övr externa tjänster och administration	- 15 000			
7020	Arvoden styrelsen	- 67 200			
7040	Arvoden revisorer	- 4 800			
7510	Lagstadgade sociala avgifter	- 21 500			
<i>Delsumma budgeterad kostnad:</i>		- 6 861 593			
	Resultat	151 207			
	Reparationsfond 2017-12-31	11 416 390	3 392 378	4 132 839	3 891 173
	Reparationsfond 2018-12-31	11 567 597	3 439 572	4 191 831	3 936 194
	Budget rep-fond per fastighet 181231		22 629	22 062	27 146

FULLMAKT

Fastighetsbeteckning

Fastighetens adress

Härmed befullmäktigas
(Namn)

att företräda mig som ägare/delägare i ovannämnda fastighet , under Hässelby Gårds
Samfällighetsförenings ordinarie årsstämma tisdag den 20 mars 2017 kl.19.00, i Prisma,
Loviselundsvägen, Hässelby

Hässelby den/ 2018

.....
(Namnteckning)

.....
(Namnförtydligande)

Fullmakt erfordras om fastigheten företräds av någon annan/utomstående person som
ombud.

Ett ombud får enbart företräda en fastighet genom fullmakt.

Fullmakten avlämnas vid entrén till stämman.