

## Kallelse till årsmöte

Tid: **Tisdag den 19 mars 2019, 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*

Kaffe med tilltugg serveras före stämmans öppnande. Välkomna!

### Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Stämmans behöriga utlysande
3. Godkännande av dagordning
4. Val av ordförande för stämman
5. Val av sekreterare för stämman
6. Val av två justeringsmän för stämman tillika rösträknare
7. Styrelsen verksamhetsberättelse för 2018 (Bilaga 1)
8. Föreningens resultat och balansräkning för år 2018 (Bilaga 2)
9. Fastställande av röstlängd på stämman
10. Revisorernas berättelse
11. Ansvarsfrihet för styrelsen för verksamhetsåret 2018
12. Inkomna motioner (*Inga motioner har inkommit*)
13. Förslag till ersättning för styrelsen och revisorer
14. Information om förnyelsen av avloppsrören
15. Underhålls- och förnyelseplan för år 2019 (Bilaga 3)
16. Styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat för 2019 (Bilaga 4)
17. Uttaxering av årsavgiften för 2019 och senaste inbetalningsdagar
18. Val av styrelse och styrelseordförande
19. Val av revisorer och revisorsuppleanter
20. Val av valberedning för år 2019
21. Föreningens firmatecknare
22. Övriga frågor
23. Meddelande om plats där stämmoprotokollet hålles tillgängligt
24. 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 2018

### Förtroendevalda

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordförande		Ove Jönsson	(vald för 2018-2019)
Ledamot	(vice ordförande)	Lars Erik Behrns	(vald för 2017-2018)
ledamot	(vice kassör)	Håkan Edlund	(vald för 2017-2018)
ledamot	(sekreterare)	Andreas Maelum	(vald för 2018-2019)
Ledamot	(kassör)	Katrina Lång	(vald för 2018)
suppleant		Roland Romehed	(vald för 2018)
suppleant		Magdalena Vermani	(vald för 2018)

### Revisorer (Valperiod 1 år)

Ordinarie	Lars Hallgren
Ordinarie	Gunnar Lindgren
Suppleant	Annika Loeb

### Valberedning

Ledamot	Lennart Brolin
Ledamot	Åsa Magnfors

## 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 2018 ägde rum 180320.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda möten.

Ett informationsmöte där entreprenören Röranalys presenterade rörförnyelsen ägde rum 180523.

## Årets resultat

Årets resultat blev ett underskott på 172 445 kronor vilket betyder att budgeten för 2018 överskreds med 307 652 kronor. (Budget var ett överskott med 135 207 kronor)

Underskottet beror på att fler hus än planerat utfördes i rörförnyelsens första etapp. (64 hus istället för planerat 50 st). De extra hus som utfördes 2018 skulle ha utförts 2019 vilket betyder att det åtgärdas något färre hus 2019 jämfört med den ursprungliga planen. Detta beskrivs i underhållsplanen, bilaga 3.

## Rörförnyelse

### Relining etapp 2

Efter utvärdering av de olika anbuden skrevs avtal med Svensk Röranalys AB.

Under andra halvan av 2018 gjordes den första etappen av rörförnyelse på våra avloppsrör. Röranalys startade arbetet i område 9 vecka 32 och de var klara veckan före jul. Det återstår för oss att göra slutbesiktning av det utförda arbetet och för entreprenören att åtgärda eventuella besiktningssmärkningar.

64 fastigheter på Ardennergatan, Remontgatan och Friherregatan ingick i den första etappen. Projektet har förlöpt väl. Trots en del skadade rör och vissa svåråtkomliga rensluckor har tidplanen kunnat hållas. Det återstår dock att åtgärda de gårdsbrunnar/dagvattenrör som ansluter till avloppsstammen och inte varit åtkomliga utan att behöva gräva upp gårdsbrunnarna. Det arbetet ingår i den löpande delen av avtalet med Röranalys

Några grenrör, mest grenrör till köksavlopp, har rostet sönder. Dessa har kunnat bilas upp och bytas utan något större ingrepp. Samlingsledningen under en länga på Friherregatan hade rasat så mycket att en stor mängd sten och grus rasade in i röret. Skadan kunde dock efter mycket petande och sugande lagas inifrån röret. Därigenom behövde inte entreprenören gräva och schakta för att byta ut den skadade delen av samlingsledningen..

## Skador och underhåll på föreningens anläggningar under 2018.

Akuta skador och fel har förekommit i normal omfattning.

5 stycken inkommande vattenrör har bytts ut akut på grund av läckage.

De akuta reparationskostnaderna har totalt uppgått till **188 131 kr**. De har fördelats enligt följande:

Område 8: **55 241 kr**    □    Område 9: **74 792 kr**    □    Område 10: **58 098 kr**

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

## Några av beslutspunkterna från styrelsemötena med lite kommentarer:

### *Styrelsemöte 6:*

Styrelsen beslöt att anlita Magnus Aldrin, Kondukta AB för byggledning av den första delen av rörförnyelseprojektet.

### *Styrelsebeslut per capsulam (2018-03-25)*

Styrelsen beslöt att skriva kontrakt med Röranalys

### *Styrelsemöte 10 (Styrelsebeslut per capsulam\*, 2018-10-30):*

Styrelsen beslöt att fördela arvodet enl. mail 30/10 från Katrina Lång

### *Styrelsemöte 1, 2019 (Styrelsebeslut per capsulam\* 2018-12-21):*

Styrelsen beslöt att anlita Kondukta för byggledning under 2019

### *Styrelsebeslut per capsulam\* (2019-01-08)*

Styrelsen beslöt att anlita Sven Stenbäck, SSKAB för besiktning av etapp 2.

*Not \*: "Per capsulam" betyder att diskussion och besluts togs mellan styrelsemötena genom mailväxling. Besluten dokumenterades vid efterkommande styrelsemöte.*

## **Information**

2 stycken infoblad gavs ut under året

## Hässelby Gårds samfällighetsförening

## Resultatrapport

Räkenskapsår: 18-01-01 - 18-12-31

Tot antal fastigheter

487

Antal fastigheter per område

152

190

145

Budget 2018

Utfall 2018

Utf Omr 8

Utf Omr 9

Utf Omr 10

## Rörelsens intäkter mm

**Nettoomsättning**

3110	Årsavgift förebyggande underhåll	-	-	-	-	-
3130	Samfällighetsavgift	7 012 800	7 012 800	2 188 800	2 736 000	2 088 000
3140	Påminnelseavgift	-	500	156	195	149
3680	Öresutjämning	-	21	6,42	8,03	6,12
	<b>Summa intäkter</b>	<b>7 012 800</b>	<b>7 013 321</b>	<b>2 188 962</b>	<b>2 736 203</b>	<b>2 088 155</b>

## Rörelsens kostnader

**Råvaror förnödenheter mm**

4600	Generalentreprenaden relining	- 6 394 593	- 6 822 959	-	- 6 822 959	-
------	-------------------------------	-------------	-------------	---	-------------	---

**Summa råvaror förnödenheter****- 6 394 593 - 6 822 959****Bruttovinst 618 207 190 361****Övriga externa kostnader**

5170	Reparation	- 290 000	- 188 131	- 55 241	- 74 792	- 58 098
	<b>Summa reparationer</b>	<b>- 290 000</b>	<b>- 188 131</b>	<b>- 55 241</b>	<b>- 74 792</b>	<b>- 58 098</b>

5420	Programvaror	-	- 1 395			
------	--------------	---	---------	--	--	--

5465	Möteskostnader	- 5 000	- 627			
------	----------------	---------	-------	--	--	--

5890	Övriga resekostnader	-	-			
------	----------------------	---	---	--	--	--

6065	Faktureringstjänst Eurocredit	-	-			
------	-------------------------------	---	---	--	--	--

6110	Kontorsmateriel	- 7 000	- 2 613			
------	-----------------	---------	---------	--	--	--

6210	Telefonkostnader	- 1 500	-			
------	------------------	---------	---	--	--	--

6230	Datakommunikation	- 1 500	- 1 932			
------	-------------------	---------	---------	--	--	--

6250	Postbefordran	- 19 000	- 17 057			
------	---------------	----------	----------	--	--	--

6310	Företagsförsäkringar	- 16 500	- 17 108			
------	----------------------	----------	----------	--	--	--

6510	Kopiering	- 16 000	- 9 188			
------	-----------	----------	---------	--	--	--

6570	Bankkostnader	- 2 000	- 2 757			
------	---------------	---------	---------	--	--	--

6590	Övr externa tjänster och adm	- 15 000	- 6 100			
------	------------------------------	----------	---------	--	--	--

6970	Tidningar och tidskriffter	-	-			
------	----------------------------	---	---	--	--	--

**Övriga externa kostnader - 83 500 - 58 777 - 18 345 - 22 931 - 17 500****S:a Övriga externa kostnader - 373 500 - 246 908 - 73 586 - 97 723 - 75 598****Personalkostnader**

7020	Arvoden styrelsen	- 80 000	- 80 000			
------	-------------------	----------	----------	--	--	--

7040	Arvoden revisorer	- 8 000	- 8 000			
------	-------------------	---------	---------	--	--	--

7330	Bilersättning	-	-			
------	---------------	---	---	--	--	--

7510	Arbetsgivaravgifter 31,42%	- 21 500	- 24 092			
------	----------------------------	----------	----------	--	--	--

7520	Arbetsgivaravgifter 16,36%	-	- 3 010			
------	----------------------------	---	---------	--	--	--

7690	Övriga kostnader styrelse mm	-	-			
------	------------------------------	---	---	--	--	--

**S:a Personalkostnader - 109 500 - 115 102 - 35 925 - 44 906 - 34 271****S:a Rörelsens kostnader - 6 877 593 - 7 184 970 - 109 511 - 6 965 589 - 109 869**

8400	Räntekostnader	-	- 796	- 248	- 311	- 237
------	----------------	---	-------	-------	-------	-------

**Verksamhets resultat före förd. 135 207 - 172 445**

Område 8

Område 9

Område 10

**Fördelning av årets resultat**- **172 445** 2 079 203 - 4 229 697 1 978 049

Reparationsfond 2017-12-31 3 392 378 4 132 839 3 891 173

Reparationsfond 2018-12-31 **5 471 581** - **96 857** **5 869 222**

eget kapital per fastighet

35 997

- 510

40 477

## Balansrapport

		Ing balans	Period	Utg balans
<b>TILLGÅNGAR</b>				
Omsättningstillgångar				
Fordringar				
1510	Kundfordringar	3 600,00	-250,00	3 350,00
1630	Skattekonto	28,00	332,00	360,00
1790	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 663,00	227,00	15 890,00
S:a Fordringar		19 291,00	309,00	19 600,00
Kassa och bank				
1932	SEB Företagskonto	11 484 246,86	1 079 997,10	12 564 243,96
S:a Kassa och bank		11 484 246,86	1 079 997,10	12 564 243,96
S:a Omsättningstillgångar		11 503 537,86	1 080 306,10	12 583 843,96
S:A TILLGÅNGAR		11 503 537,86	1 080 306,10	12 583 843,96
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>				
Eget kapital				
2008	Reparationsfond område 8	-3 392 378,30	-2 079 203,00	-5 471 581,30
2009	Reparationsfond område 9	-4 132 839,25	4 229 697,10	96 857,85
2010	Reparationsfond område 10	-3 891 172,78	-1 978 048,78	-5 869 221,56
S:a Eget kapital		-11 416 390,33	172 445,32	-11 243 945,01
Kortfristiga skulder				
2710	Personalskatt	-16 800,00	-1 140,00	-17 940,00
2730	Avräkning arbetsgivaravgifter	-21 266,53	-3 207,47	-24 474,00
2896	Överbetalning	-3 600,00	0,00	-3 600,00
2910	Upplupna arvoden	-4 800,00	-3 200,00	-8 000,00
2940	Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	-1 508,00	-403,20	-1 911,20
2998	Övriga upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	-39 173,00	-1 244 800,75	-1 283 973,75
S:a Kortfristiga skulder		-87 147,53	-1 252 751,42	-1 339 898,95
S:A EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		-11 503 537,86	-1 080 306,10	-12 583 843,96
BERÄKNAT RESULTAT***		0,00	0,00	0,00

## Underhålls- och förnyelseplan för år 2019

Föreningens underhållsansvar omfattar anläggningsdelar i nedanstående områden:

### Rörförnyelse

		Klara	Återstår
Område 8	152 hus	19	133
Område 9	190 hus	96	94
Område 10	145 hus	16	129
<b>Totalt</b>	<b>487 hus</b>	<b>131</b>	<b>356</b>

**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 t.o.m. 2024	3600	14 400
Medlemsavgift fr.o.m. 2025	1100	4 400

### Rörförnyelse för avloppsledningar och gemensamma dagvattenbrunnar

Förvaltningen av samfällighetens avloppsledningar är den för tillfället mest akuta frågan men vi behöver vara observanta på kallvattenrören eftersom vi har måst åtgärda en del läckor under 2018.

Våra avloppsstammar är gjorda i gjutjärn och är uppemot 60 år gamla. 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 2018 har Styrelsen tecknat avtal med Röranalys AB för rörförnyelse av de avloppsrör som återstod. I avtalet ingår avloppsrör och dagvattenrör under de 420 hus som återstod efter de etapper som gjorts fram t.o.m. 2016.

Under andra halvan av 2018 gjordes den första etappen av resterande rörförnyelse på våra avloppsrör. Röranalys startade arbetet i område 9 vecka 32 och var klara veckan före jul.

64 fastigheter på Ardennergatan, Remontgatan och Friherregatan ingick i etapp 2018. Projektet har förlöpt väl. Trots en del skadade rör och vissa svåråtkomliga rensluckor har tidplanen kunnat hållas.

Det återstår dock att åtgärda de gårdsbrunnar/dagvattenrör som ansluter till avloppsstammen och inte varit åtkomliga utan att behöva gräva upp gårdsbrunnarna. Det arbetet ingår i den löpande delen av avtalet med Röranalys

Vi har fått preliminär tidplan för de 94 fastigheter som ingår etapp 2019. Arbetet med dessa pågår och kommer inledningsvis att hålla på till och med vecka 14. Därefter kommer det att bli ett uppehåll fram till tidigast vecka 33 innan arbetet fortsätter med återstående fastigheter i etapp 2019. För etapperna 2020 & 2021 samt 2022 & 2023 finns en grov tidplanering.

Underhållsplanen har uppdaterats utifrån utfallet av verksamheten under 2018 och den tidsplanering som gjorts av Röranalys. Kalkylen för 2019 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.

För tydlighets skull vill styrelsen påtala att takten på rörförnyelsen i underhållsplanen medför att samfällighetens rörelseresultat de kommande åren blir negativt. Detta är dock inte något problem så länge planen vid behov anpassas till samfällighetens tillgängliga kassa.



## Kalkyl - Underhållsplan 2019 - Hässelby Gårds Samfällighetsförening

Anläggningsdel	Pris/fastigh	Antal	Belopp	Livslängd år	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Antal hus/år		420			64	94	62	71	50	50	29	0		
Entreprenad rörförnyelse	-122 654	420	-51 514 583	50	-6 676 233	-12 898 685	-7 604 534	-8 708 418	-6 132 688	-6 132 688	-3 556 959	0	0	0
Byggläda+besiktningsman			-2 200 000											
Entreprenad rörförnyelse + byggläda och besiktning	-127 892		-53 714 583		-6 822 959	-13 391 066	-7 929 296	-9 080 322	-6 394 593	-6 394 593	-3 708 864	0	0	0
<b>Intäkt (medlemsavgifter)</b>					<b>11 243 945</b>	<b>7 012 800</b>	<b>7 012 800</b>	<b>7 012 800</b>	<b>7 012 800</b>	<b>7 012 800</b>	<b>7 012 800</b>	<b>2 142 800</b>	<b>2 142 800</b>	<b>2 179 228</b>
Accumulerad intäkt					18 256 745	25 269 545	32 282 345	39 295 145	46 307 945	53 320 745	55 463 545	57 606 345	59 785 573	
Lån														
<b>Avsättning till underhåll/år</b>														
Kallvattenrör	-15500	487	-7 548 500	60			-838 722	-852 981	-867 481	-882 228	-897 226	-912 479	-927 991	-943 767
Elklablar	-11000	487	-5 357 000	60			-267 850	-272 403	-277 034	-281 744	-286 534	-291 405	-296 358	-301 397
Elskåp	-9000	97	-873 000	60			-43 650	-44 392	-45 147	-45 914	-46 695	-47 489	-48 296	-49 117
Avlopp+dagvattenbrunnar	-127 892	487	-62 283 338	50								-1 245 667	-1 266 843	-1 288 379
<b>S:a planerad avsättning/år</b>					<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 150 222</b>	<b>-1 169 776</b>	<b>-1 189 662</b>	<b>-1 209 886</b>	<b>-1 230 455</b>	<b>-2 497 039</b>	<b>-2 539 489</b>	<b>-2 582 660</b>
Löpande underhåll					-188 131	-250 000	-254 250	-258 572	-262 968	-267 438	-271 985	-276 609	-281 311	-286 093
HGS allmänna verksamhet					-174 675	-185 600	-188 755	-191 964	-195 227	-198 546	-201 922	-205 354	-208 845	-212 396
<b>S:a årlig löpande verksamhet</b>					<b>-362 806</b>	<b>-435 600</b>	<b>-443 005</b>	<b>-450 536</b>	<b>-458 195</b>	<b>-465 985</b>	<b>-473 906</b>	<b>-481 963</b>	<b>-490 156</b>	<b>-498 489</b>
Reparationsfond					-7 185 765	-13 826 666	-8 372 301	-9 530 859	-6 852 789	-6 860 578	-4 182 771	-481 963	-490 156	-498 489
<b>Totalt</b>		<b>487</b>			<b>11 243 945</b>	<b>4 430 079</b>	<b>3 070 578</b>	<b>552 519</b>	<b>712 530</b>	<b>864 752</b>	<b>3 694 782</b>	<b>5 355 619</b>	<b>7 008 263</b>	<b>8 689 002</b>
Område 8		152	0,31211499	1 261 926	5 471 581	7 524 424	1 645 660	-5 386 482	-3 340 692	-1 297 333	743 554	1 261 926	1 777 741	2 302 325
Område 9		190	0,390143737	2 512 031	-96 857	-10 921 870	-8 358 706	-5 798 480	-3 241 242	-687 043	1 864 066	2 512 031	3 156 800	3 812 529
Område 10		145	0,297741273	1 581 662	5 869 221	7 827 525	9 783 624	11 737 481	7 294 464	2 849 128	1 087 162	1 581 662	2 073 722	2 574 147

Förutsättningar	Inkl Moms
Antal hus	487
Avgift/år	14 400
Inflation	1,70%
Antal hus relina	420
Tot ber kostnad reline	41 211 667
Årsavgift tom 2024	14 400
Årsavgift från-2025	4 400
	Räknas upp med infl fr. 2027

Behov för entreprenad per UH del	
(visar endast kostnaden vid tillfälle för renov)	Totalt
Kallvattenrör 2028	-8 082 687
Elklablar 2039	-6 317 139
Elskåp 2039	-1 029 468
Avlopp + gårdsbrunnar 2076	-102 778 111
	-211 043

## Utgifts- Inkomststat

Räkenskapsår: 19-01-01 - 19-12-31

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	-13 391 066	0	-13 391 066	0
5170	Reparation och underhåll av anläggning	- 250 000			
6110	Kontorsmateriel	- 7 000			
6230	Datakommunikation	- 1 900			
6250	Postbefordran	- 19 000			
6310	Företagsförsäkringar	- 17 100			
6510	Kopiering	- 16 000			
6570	Bankkostnader	- 2 700			
6590	Övr externa tjänster och administration	- 12 400			
7020	Arvoden styrelsen	- 80 000			
7040	Arvoden revisorer	- 8 000			
7510	Lagstadgade sociala avgifter	- 21 500			

---

**Delsumma budgeterad kostnad: - 13 826 666**

**Resultat - 6 813 866**

Reparationsfond 2018-12-31	11 243 945	5 471 581	-96 858	5 869 222
Reparationsfond 2019-12-31	4 430 079	7 524 424	-10 921 870	7 827 525
Budget rep-fond per fastighet 191231		49 503	-57 484	53 983

Uttaxering av årsavgiften för 2019 och senaste inbetalningsdagar

	Period	Summa	Förfalldatum
	Kvartal 1 (20190101-20190331)	3 600,00 kr	2019-03-02
	Kvartal 2 (20190401-20190630)	3 600,00 kr	2019-05-30
	Kvartal 3 (20190701-20190930)	3 600,00 kr	2019-08-30
	Kvartal 4 (20191001-20191231)	3 600,00 kr	2019-11-30
	Kvartal 1, 2020 (20200101-20200331)	3 600,00 kr	2020-03-02





# FULLMAKT

Fastighetsbeteckning .....

Fastighetens adress .....

Härmed befullmäktigas .....  
( Namn )

att företräda mig som ägare/delägare i ovannämnda fastighet , under Hässelby Gårds  
Samfällighetsförenings ordinarie årsstämma tisdag den 19 mars 2019 kl.19.00, i Prisma,  
Loviselundsvägen, Hässelby

Hässelby den ...../ ..... 2019

.....  
(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.