

Kallelse till årsmöte

Tid: **Tisdag den 17 mars 2020, klockan 18.30-21.00**

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.

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. Styrelsens verksamhetsberättelse för 2019 (Bilaga 1)
8. Föreningens resultat och balansräkning för år 2019 (Bilaga 2)
9. Fastställande av röstlängd på stämman
10. Revisorernas berättelse
11. Ansvarsfrihet för styrelsen för verksamhetsåret 2019
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 2020 (Bilaga 3)
16. Styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat för 2020 (Bilaga 4)
17. Uttaxering av årsavgiften för 2020 och senaste inbetalningsdagar
18. Val av styrelse och styrelseordförande
19. Val av revisorer och revisorsuppleanter
20. Val av valberedning för år 2020
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 2019

Förtroendevalda

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordförande		Ove Jönsson	(vald för 2018-2019)
Ledamot	(vice ordförande)	Lars Erik Behrns	(vald för 2019-2020)
Ledamot	(kassör)	Katrina Lång	(vald för 2019-2020)
ledamot	(vice kassör)	Håkan Edlund	(vald för 2019-2020)
ledamot	(sekreterare)	Thomas Graffman	(vald för 2019-2020)
ledamot	(vice sekreterare)	Andreas Maelum	(vald för 2018-2019)
ledamot		Henrik Öhlin	(vald för 2019)
suppleant		Roland Romehed	(vald för 2019)
suppleant		Jörgen Loeb	(vald för 2019-2020)

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 2019 ägde rum 190319.

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda möten.

Årsmöte 2020-03-17 Bilaga 1

Årets resultat

Årets resultat blev ett underskott på 2 471 329 kronor. Detta är 4 342 537 kronor över budget. Denna avvikelse från budget beror i huvudsak på följande:

- I etapp 2 åtgärdades färre hus än budgeterat under 2019, med lägre kostnad som följd. Dessa åtgärdas i etappen fram till och med mars 2020

- Lägre utfall än budget på ändrings och tilläggsarbeten, vilket innefattar arbete med gårdsbrunnar och rasade rördelar.

Detta innebär förskjutningar i betalplanerna men föranleder inte en omprövning av den totala kostnadsbilden för reliningprojektet

Föreningen hade vid utgången av 2019 en god likviditet och vi bedömer att vi med god kontroll kan fullfölja renoveringsplanen av avloppsrören med egen kassa.

Rörförnyelse

Relining etapp 2

Under 2019 åtgärdades 81 fastigheter i område 9.

Projektet har förlöpt väl. En del rör, främst grenrör från köksavlopp, har varit sönderrostade. Några har kunnat lagas med hjälp av själva reliningen och i en del fall har man fått bila upp betongplattan och byta de trasiga rören.

Etapp 2 kommer att fortsätta till slutet av mars 2020.

Gårdsbrunnar

De gårdsbrunnar som inte varit åtkomliga utan att behöva gräva har inte åtgärdats. De grenledningar som ansluter till gårdsbrunnar och som varit åtkomliga i krypgrunder har dock åtgärdats.

Skador och underhåll på föreningens anläggningar under 2018.

Akuta skador och fel har förekommit i normal omfattning.

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

3 stycken elskåp har reparerats.

De akuta reparationskostnaderna har totalt uppgått till **73 956 kr**. De har fördelats enligt följande:

Område 8: **39 316 kr** ▫ Område 9: **23 258 kr** ▫ Område 10: **11 382 kr**

Alla fastigheter har debiterats 14 400 kronor, vilka samtliga är inbetalda. Under året har mer än 80 medlemmar begärt att få fakturan per e-post.

Några av beslutspunkterna från styrelsemöten:

Styrelsebeslut per capsulam (2019-01-08):*

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

Styrelsemöte 5 dat (2019-06-17)

Styrelsen beslöt ta in offerter gällande byggledning för kommande etapper inom reliningprojektet.

Styrelsemöte 6 dat (2019-09-03)

Styrelsen beslöt att ta fram förfrågningsunderlag samt anbudsgivare till kommande upphandling etapp 3 relining.

Styrelsemöte 8 dat 20191104

Fördelning av arvudet godkändes av styrelsen.

Gårdsbrunnar åtgärdas vid behov

Styrelsen beslöt att be Projektledarna ta fram ett avtal för byggledning av etapp 3.

Styrelsen beslöt att godkänna Sven Stenbäck's anbud för etapp 3 som besiktningsman. Beslut togs att teckna avtal med Sven Stenbäck som besiktningsman för resterande del av projektet.

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

Information

Ett informationsblad gavs ut under året (juni).

Hemsidan, www.hbgsamfall.info.tm, har hållits uppdaterad löpande.

Hässelby Gårds samfällighetsförening

Resultatrapport

Räkenskapsår: 19-01-01 - 19-12-31

Tot antal fastigheter

487

Antal fastigheter per område

152

190

145

Budget 2019

Utfall 2019

Utf Omr 8

Utf Omr 9

Utf Omr 10

Rörelsens intäkter mm

Nettoomsättning

3130	Samfällighetsavgift	7 012 800	7 012 800	2 188 800	2 736 000	2 088 000
3140	Påminnelseavgift	-	700	218	273	208
3680	Öresutjämning	-	10	2,99	3,74	2,85
	Summa intäkter	7 012 800	7 013 510	2 189 021	2 736 277	2 088 211

Rörelsens kostnader

Råvaror förnödenheter mm

4600	Generalentreprenaden relining	- 13 391 066	- 9 235 894	-	- 9 235 894	-
	Summa råvaror förnödenheter	- 13 391 066	- 9 235 894			
	Bruttovinst	- 6 378 266	- 2 222 384			

Övriga externa kostnader

5170	Reparation	- 250 000	- 73 956	- 39 316	- 23 258	- 11 382
	Summa reparationer	- 250 000	- 73 956	- 39 316	- 23 258	- 11 382

5465	Möteskostnader	-	195			
6110	Kontorsmateriel	- 7 000	- 6 860			
6230	Datakommunikation	- 1 900	- 2 673			
6250	Postbefordran	- 19 000	- 13 770			
6310	Företagsförsäkringar	- 17 100	- 17 364			
6510	Kopiering	- 16 000	- 6 750			
6570	Bankkostnader	- 2 700	- 3 875			
6590	Övr externa tjänster och adm	- 12 400	- 9 625			
	Övriga externa kostnader	- 76 100	- 61 111	- 19 074	- 23 842	- 18 195
	S:a Övriga externa kostnader	- 326 100	- 135 067	- 58 390	- 47 100	- 29 577

Personalkostnader

7020	Arvoden styrelsen	- 80 000	- 80 000			
7040	Arvoden revisorer	- 8 000	- 8 000			
7510	Arbetsgivaravgifter 31,42%	- 21 500	- 24 663			
7520	Arbetsgivaravgifter 16,36%	-	- 1 216			
	S:a Personalkostnader	- 109 500	- 113 879	- 35 543	- 44 429	- 33 907
	S:a Rörelsens kostnader	- 13 826 666	- 9 484 840	- 93 933	- 9 327 423	- 63 484

8400	Räntekostnader	-	-	-	-	-
	Verksamhets resultat före förd.	- 6 813 866	- 2 471 330			

Område 8

Område 9

Område 10

Fördelning av årets resultat

			- 2 471 330	2 095 088	- 6 591 146	2 024 727
	Reparationsfond 2018-12-31			5 471 581	- 96 858	5 869 222
	Reparationsfond 2019-12-31			7 566 670	- 6 688 004	7 893 949

eget kapital per fastighet

49 781

- 35 200

54 441

Balansrapport

	Ing balans	Period	Utg balans
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
Fordringar			
1510 Kundfordringar	3 350,00	11 050,00	14 400,00
1630 Skattekonto	360,00	90,00	450,00
1790 Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 890,00	323,00	16 213,00
S:a Fordringar	19 600,00	11 463,00	31 063,00
Kassa och bank			
1932 SEB Företagskonto	12 564 243,96	-2 413 084,37	10 151 159,59
S:a Kassa och bank	12 564 243,96	-2 413 084,37	10 151 159,59
S:a Omsättningstillgångar	12 583 843,96	-2 401 621,37	10 182 222,59
S:A TILLGÅNGAR	12 583 843,96	-2 401 621,37	10 182 222,59
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
2008 Reparationsfond område 8	-5 471 581,30	-2 095 088,00	-7 566 669,30
2009 Reparationsfond område 9	96 857,85	6 591 145,12	6 688 002,97
2010 Reparationsfond område 10	-5 869 221,56	-2 024 727,00	-7 893 948,56
S:a Eget kapital	-11 243 945,01	2 471 330,12	-8 772 614,89
Kortfristiga skulder			
2710 Personalskatt	-17 940,00	140,00	-17 800,00
2730 Avräkning arbetsgivaravgifter	-24 474,00	-1 404,00	-25 878,00
2896 Överbetalning	-3 600,00	0,00	-3 600,00
2910 Upplupna arvoden	-8 000,00	0,00	-8 000,00
2940 Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	-1 911,20	0,00	-1 911,20
2998 Övriga upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	-1 283 973,75	-68 444,75	-1 352 418,50
S:a Kortfristiga skulder	-1 339 898,95	-69 708,75	-1 409 607,70
S:A EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	-12 583 843,96	2 401 621,37	-10 182 222,59
BERÄKNAT RESULTAT***	0,00	0,00	0,00

REVISIONSBERÄTTELSE

för Hässelby Gård samfällighetsförening, organisationsnummer 716416-8671


för tiden 1 januari – 31 december 2019

Undertecknade av föreningen valda revisorer avger härmed följande revisionsberättelse. Vi har utfört revision enligt god revisionssed genom att ta del av föreningens räkenskaper, styrelsens och årsmötets protokoll samt andra handlingar.

Vi har inte funnit någon anledning till anmärkning och föreslår därför att årsmötet

- 1 fastställer resultat- och balansräkningarna,
- 2 att årets överskott överförs till reparationsfonderna enligt styrelsens förslag,
- 3 beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2019.

Hässelby Gård 2020-02-13



Lars Hallgren



Gunnar Lindgren

Underhålls- och förnyelseplan för år 2020

Föreningens underhållsansvar omfattar anläggningsdelar i nedanstående områden:

		Rörförnyelse	
		Klara	Återstår
Område 8	152	19	133
Område 9	190	177	13
Område 10	145	16	129
	487	212	275

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 men vi behöver vara observanta på kallvattenrören eftersom vi har måst åtgärda en del läckor under 2019.

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 tecknade Styrelsen avtal med Röranalys AB för rörförnyelse av avloppsrör och dagvattenrör under de 420 hus som återstod efter det som gjorts fram t.o.m. 2016. Röranalys genomförde sin första etapp under 2018.

Årsmöte 2020-03-17 **Bilaga 3**

Under 2019 utförde Röranalys största delen av sin andra etapp av den pågående rörförnyelsen för våra avloppsrör. 94 fastigheter i område 9 ingår i etapp 2. Vid årsskiftet återstod 13 fastigheter av etapp 2. Slutbesiktning av etapp 2 är planerad till 2020-03-27.

Projektet har förlöpt väl. Trots en del skadade rör och vissa svåråtkomliga rensluckor har tidplanen i stort sett 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. Styrelsen har beslutat att inte inleda några åtgärder på gårdsbrunnar, förutom då det är akuta problem, då det är osäkert i vilken omfattning de används och att det innebär stora ingrepp i vissa trädgårdar och uteplatser att byta en gårdsbrunn. De grenledningar till gårdsbrunnar som ingår i gemensamhetsanläggningen åtgärdas i den mån de är åtkomliga utan stora ingrepp i fastigheternas trädgårdar. Utredning om gårdsbrunnarnas skick görs kontinuerligt under projektets gång.

Vi har fått tidplan för de 41 fastigheter i område 8 som ingår i etapp 3 som utförs under 2020. I etapp 3 ingår fastigheter på Förridargränd, Stallknecksgränd och Astrakangatan. Arbetet med dessa börjar vecka 9, efter att de 13 fastigheter som återstod från etapp 2 blivit klara: Etapp 3 kommer att pågå fram till och med vecka 27. Arbetet återupptas 2021 med etapp 4. För etapperna 2021 till 2024 har Röranalys gjort en grov tidplan som finns på hemsidan.

Underhållsplanen har uppdaterats utifrån utfallet av verksamheten under 2019 och den tidsplanering som gjorts av Röranalys. Kalkylen för 2020 ligger i slutet av den här informationen.

För tydlighets skull vill styrelsen påtala att takten 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.

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.

Kalkyl - Underhållsplan 2020 - Hässelby Gårds Samfällighetsförening

Anläggningsdel	Pris/fastigh	Antal	Belopp	Livsängd år	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Antal hus /år		420			81	54	70	67	50	34	0		
Entreprenad rörförnyelse	-122 654	420	-51 514 583	50	-8 623 096	-7 111 359	-9 218 428	-8 823 353	-6 584 592	-4 477 522	0	0	0
Byggledare+ besiktningsman			-2 200 000										
Entreprenad rörförnyelse + byggledare och besiktningsman	-127 892		-53 714 583		-9 235 894	-7 394 216	-9 585 095	-9 174 305	-6 846 496	-4 655 618	0	0	0
Intäkt (medlemsavgifter)					8 772 615	7 012 800	7 012 800	7 012 800	7 012 800	7 012 800	2 142 800	2 142 800	2 179 228
Accumulerad intäkt						15 785 415	22 798 215	29 811 015	36 823 815	43 836 615	45 979 415	48 122 215	50 301 443
Lån													
Avsättning till underhåll/år													
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									
S:a planerad avsättning/år					0	-1 150 222	-1 169 776	-1 189 662	-1 209 886	-1 230 455	-2 497 039	-2 539 489	-2 582 660
Löpande underhåll					-250 000	-254 250	-258 572	-262 968	-267 438	-271 985	-276 609	-281 311	-286 093
HGS allmänna verksamhet					-196 379	-199 717	-203 113	-206 566	-210 077	-213 648	-217 281	-220 974	-224 731
S:a årlig löpande verksamhet					-446 379	-453 967	-461 685	-469 534	-477 516	-485 633	-493 889	-502 285	-510 824
S:a Rörförnyelse+årl verksamhet					-9 682 273	-7 848 184	-10 046 780	-9 643 839	-7 324 012	-5 141 251	-493 889	-502 285	-510 824
Reparationsfond													
Totalt		487			8 772 615	7 937 231	4 903 252	2 272 213	1 961 001	3 832 550	5 481 461	7 121 976	8 790 379
Område 8		152			7 566 670	3 999 653	-3 540 741	-4 510 948	-2 471 187	-433 961	80 689	592 718	1 113 452
Område 9		190			-6 688 004	-5 909 206	-3 353 329	-800 515	1 749 186	4 295 719	4 939 031	5 579 068	6 229 985
Område 10		145			7 893 949	9 846 784	11 797 322	7 583 675	2 683 003	-29 208	461 741	950 190	1 446 942

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

Resultatbudget

Utgifts- Inkomststat 2020

Räkenskapsår: 20-01-01 - 20-12-31

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	-7 394 216	-5 614 127	-1 780 089	0
5170	Reparation och underhåll av anläggning	- 250 000			
6110	Kontorsmateriel	- 7 000			
6230	Datakommunikation	- 1 900			
6250	Postbefordran	- 24 000			
6310	Företagsförsäkringar	- 17 400			
6510	Kopiering	- 16 000			
6570	Bankkostnader	- 3 800			
6590	Övr externa tjänster och administration	- 12 400			
7020	Arvoden styrelsen	- 80 000			
7040	Arvoden revisorer	- 8 000			
7510	Lagstadgade sociala avgifter	- 25 879			
Delsumma budgeterad kostnad:		- 7 840 595			
Resultat -		827 795			
	Reparationsfond 2019-12-31	8 772 615	7 566 670	-6 688 004	7 893 949
	Reparationsfond 2020-12-31	7 937 231	3 999 653	-5 909 206	9 846 784
	Budget rep-fond per fastighet 201231		26 314	-31 101	67 909

FULLMAKT

Fastighetsbeteckning

Fastighetens adress

Härmed befullmäktigas
(Namn)

att företräda mig som ägare/delägare i ovannämnda fastighet , under Hässelby Gårds
Samfällighetsförenings ordinarie årsstämma onsdag den 17 mars 2020 kl. 18.30, i
Prisma, Loviselundsvägen, Hässelby

Hässelby den/ 2020

.....
(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.