

TALLKOBENS

SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Kallelse till

EXTRASTÄMMA

Onsdagen den 18 juni 2014 kl 19.00
i fd Jordbromalmsskolans aula.

Avprickning och insläpp sker från kl 18.30.





EXTRASTÄMMA

Onsdagen den 18 juni 2014 kl. 19.00
i f.d. Jordbromalmsskolans aula

Förslag till dagordning

1. Mötets öppnande
2. Val av ordförande för stämman
3. Val av sekreterare för stämman
4. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
5. Stämmans behöriga utlysande
6. Fastställande av dagordning
7. Fastställande av röstlängd
8. Protokollförande av beslut för godkännande av utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd för år 2013
9. Information och beslut om balansering av resultatet, resultat- och balansräkning för år 2013
10. Ersättning till styrelsen och intern revisor
11. Styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd för år 2014
12. Val av revisorer samt suppleanter till dessa
13. Beslut om hantering av debitering av kostnader för sektion 2, år 2007 – år 2012
14. Information kring projektet om fjärrvärmen
15. Övriga frågor
16. Meddelande av plats där stämmoprotokollet hålles tillgängligt

Välkommen!

Styrelsen

OBS! Om ni är två eller flera delägare och om inte samtliga är närvarande på stämman behöver ni fullmakt, enligt Lag (1904:48 s.1) om samäganderätt, för att få rösta. Förslag till fullmakt finns längst bak i denna kallelse.



FÖRTECKNING ÖVER UNDERLAGEN I KALLELSEN

Föreslagen punkt på dagordning	Underlag finns på sidan
8. Protokollförande av beslut om utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd för år 2013	3-7
9. Information och beslut om disponering av resultat, resultat- och balansräkning för år 2013	8-11
10. Ersättning till styrelsen och intern revisor	12
11. Styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd för år 2014	13-17
13. Debitering av kostnader för sektion 2, år 2007-2013	18-21
14. Projektet fjärrvärmern	22-23



PROTOKOLLFÖRA BESLUT OM INKOMST- OCH UTGIFTSSTAT SAMT DEBITERINGSLÄNGD FÖR ÅR 2013

I protokollet för ordinarie stämma år 2013-03-20 står under § 13 "Debiteringslängd framläggs och godkännes".

För att ev åtgärder mot medlemmar som ej fullgör sin bidragsskyldighet ska kunna verkställas och för att en revision ska kunna göras är det viktigt att beslutet om fastställd inkomst- och utgiftsstat samt debiteringslängd är korrekt protokollförd.

Styrelsen begär att stämman fattar beslut om att föreslagna inkomst- och utgiftsstaten samt debiteringsunderlaget som framlades vid ordinarie stämma 2013-03-20, se nästkommande sidor, godkännes och protokollförs.

Styrelsen för Tallkobbens samfällighetsförening

Talkobbens samfällighetsförening

SEKTION 1 - Styrelsen föreslår följande BUDGET för år 2013

Inkomster	Budget år 2013	Budget år 2012
Uttaxering från medlemmar	6 845 087	6 292 240
Ersättning från kommunen	7 400	7 400
Ränteintäkter	40 000	40 000
Uttag från reparationsfond	0	0
	<hr/> 6 892 487	<hr/> 6 339 640
 Utgifter		
Fjärrvärme	3 550 712	3 454 000
Vatten	637 310	631 000
El	162 825	225 000
Vinterväghållning	450 000	450 000
Områdesskötsel	550 000	375 000
Försäkring	23 000	33 000
Styrelsearvoden	178 000	154 000
Entreprenad, ekonomi	80 000	80 000
Adm. & diverse	70 000	70 000
Värmekulv. pumpar, UC	750 000	300 000
Upprustning gårdar	30 000	30 000
KabelTV	210 000	337 000
Fondering	200 640 *	200 640
	<hr/> 6 892 487	<hr/> 6 339 640

* Styrelsen föreslår att fondmedel används för normala reparationer (understigande 250.000) samt för armaturer, rep. av TV-anslutningar och asfaltreparationer.

Styrelsen föreslår att debitering sker enligt följande under 2013 och kvartal 1/2014:

Debitering per medlem:	30 022 :- / år	7 506 :- / kvartal
-------------------------------	-----------------------	---------------------------

Av detta utgör:

Värme	15 573 :- / år	3 893 :- / kvartal
Vatten	2 795 :- / år	699 :- / kvartal
Samf. avgift	9 853 :- / år	2 463 :- / kvartal
Fond	880 :- / år	220 :- / kvartal
KabelTV	921 :- / år	230 :- / kvartal

Kvartalsavgiften för kv. 1/13 har debiterats med 6 899 kr

Kvartalsavgiften för kv. 2/13 blir $(7 506 - 6 899) = 607 + 7 506 = 8 113$ kr

Kvartalsavgiften för kv. 3 och 4/13 samt kv. 1/14 blir 7 506 kr

Kvartalsavgiften betalas i **efterskott** med följande förfallodagar:

28 februari, 31 maj, 31 augusti, 30 november 2013 samt 28 februari 2014.

SEKTION 2 - Styrelsen föreslår följande BUDGET för år 2013**Inkomster**

Uttaxering från medlemmar	<u>186 975</u>
	186 975

Utgifter

EI	32 175
Garagefond	<u>154 800</u>
	186 975

Styrelsen föreslår att debitering sker enligt följande under 2013 och kvartal 1/2014:

Debitering per medlem (129 st): **1 449 :- / år** **362 :- / kvartal**

Kvartalsavgiften för kv.1/13 har debiterats med 551 kr
Kvartalsavgiften för kv.2/13 blir $(362-551) = -189 + 362 = 173$ kr
Kvartalsavgiften för kv. 3 och 4/13 samt kv. 1/14 blir 362 kr

Kvartalsavgiften betalas i **efterskott** med förfallodagar enligt Sektion 1.

Gällande lån värmeväxlare 2013

Lånet sträcker sig över en 10-årsperiod och den sista debiteringen kommer att ske i november år 2016

Uttaxering från berörda medlemmar	514 944
Återbetalning sektion 1	<u>-5 394</u>
	509 550

Amorteringar	420 000
Räntor	<u>89 550</u>
	509 550

Kvartalsavgiften för kv.1/13 har debiterats med 864 kr
Kvartalsavgiften för kv. 2, kv. 3 och 4/13 samt kv. 1/14 blir 864 kr

Debitering per medlem (149 st): **3 456 :- / år**

Uttaxeringen sker i **efterskott** med förfallodagar enligt Sektion 1.

Utgifter redovisade per hushåll och månad

Sektion 1 - gemensamma kostnader	2013	2012
Värme	1 298 kr	1 262 kr
Vatten	233 kr	231 kr
El	60 kr	82 kr
Vinterväghållning	164 kr	164 kr
Områdesskötsel	201 kr	137 kr
Försäkring	8 kr	12 kr
Styrelsearvoden	65 kr	56 kr
Entreprenad, ekonomi	29 kr	29 kr
Adm. & diverse	26 kr	26 kr
Värmekulv. pumpar, UC	274 kr	110 kr
Upprustning gårdar	11 kr	11 kr
Fondering	73 kr	73 kr
KabelTV	77 kr	123 kr
Summa	2 519 kr	2 317 kr
Sektion 2 - garage i långa		
El	21 kr	39 kr
Garagefond	100 kr	100 kr
Summa	121 kr	184 kr
Avbetalningslån för värmepårlare		
Avbetalning värmepårlare	288 kr	288 kr
Totalt		
Hushåll med garage i långa, med avbetalningslån:	2 928 kr	2 789 kr
Hushåll med eget garage, med avbetalningslån:	2 807 kr	2 605 kr
Hushåll med garage i långa, utan avbetalningslån:	2 640 kr	2 501 kr
Hushåll med eget garage, utan avbetalningslån:	2 519 kr	2 317 kr

Debiteringslängd för 2013, Tallkobbens samfällighetsförening

- På grund av variation i värme- och vattenförbrukning, särkostnader för fastigheter med garage i länga samt ev. lån för värmeväxlare är debiteringen individuell per fastighet.
- Debitering sker varje kvartal enligt tabell på omstående sidor. Beloppen anges i SEK.
- Förfallodagar är 2013-05-31, 2013-08-31, 2013-11-30 och 2014-02-28.
- Avgiften som förfaller 2014-02-28 är preliminär och kommer att justeras 2014-05-31 enligt beslutad budget för 2014.
- Vid förfalldagen i maj 2014 justeras även individuell värme- och vattenförbrukning för året innan dvs. 2013.

Ovan text återfinns på framsidan av **Debiteringslängden** som i sin helhet framläggs vid årsstämman.



UNDERLAG TILL FÖRÄNDRING AV RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING FÖR ÅR 2013

Under år 2013 utfördes åtgärder av Södertörns marktjänst. Dessa åtgärder innefattade:

- dräneringsarbeten kring garagelängor och parkeringsytor på Sommarbo
- borttagning av träd och buskar kring garagelängor och parkeringar på Sommarbo utgrävning och återfyllnad av singel kring garagelängor och parkeringar på Sommarbo samt
- diverse arbeten på gård F.

Med hänvisning till det separata underlag som Pär Wikingsson på Villaägarnas Riksförbund har lämnat, se sidorna 19-21, har vi gått vidare till Södertörns marktjänst för att få underlag och kunna identifiera åtgärder som endast gagnar sektion 2. Kostnaderna som avser dessa åtgärder bör enligt Pär Wikingsson bäras av enbart sektion 2. Vi har fått information från Andreas Karnik hos denna entreprenör för att kunna fördela kostnaderna från ovanstående faktura på sektion 1 respektive sektion 2 enligt nedan. Kent Larsson, arbetsledare på Södertörns marktjänst, har under den senaste tiden inte varit tillgänglig pga sjukdom, men Andreas har haft kontakt med honom i frågan. Enligt e-post 2014-05-23 lämnade han följande information:

”Singel fris runt garage:

New Holland hjulgrävare, 50% av totala kostnaden

Hyrd grävare 1,5 ton, 100% av totala kostnaden

Hyrd grävare 3,5 ton, 100% av totala kostnaden

Anläggningsarbetare, 70% av totala kostnaden

Minidumperkostnad, 100% av totala kostnaden

Singel 16/32, 40% av totala kostnaden

Singel vid p-platser:

New Holland hjulgrävare, 40% av totala kostnaden.

Anläggningsarbetare, 25% av totala kostnaden.

Singel 16/32, 60 % av totala kostnaden.

Fakturan avser även jobb enligt följande:

- Rivning av staket och plintar på Mjölntäppan, F-gård
- Återskapande av gångväg med överblivet material från schaktarbeten
- Urschaktning nedanför rutschbana och påfyllning med fallsand
- Sandupptagning vid vändplan efter vintern

Del av kostnad för dessa arbeten:

New Holland hjulgrävare, 10%

Anläggningsarbetare, 5%

Kan även tillägga att arbetena med schaktningen för dränering för ventilbyte på A-gården, fick avbrytas vid ett flertal tillfällen pga Rördoktorn. Detta byggde på våra timkostnader ytterligare.”

Till vissa kostnader på fakturan saknades det fördelning i det första meddelandet varför ny kontakt togs. Under telefonsamtal 2014-05-28 meddelade Andreas Karnik att kostnader för nedanstående bör fördelas på samma sätt som kostnaden för "Singel 16/32" från tidigare e-post, d.v.s. 60% på sektion 1 och 40% på sektion 2:

Kranbil med skopa 2 axl
 Kranbil med skopa 3 axl
 Tippbil 3 axl
 Vibroplatta 200 kg
 Fiberduk
 Stenmjöl 0-8
 Tippavgift
 Tippavgift stubb

Limsträngar ska endast belasta sektion 1 och arbetsledningen för Kent Larsson bör fördelas med hänsyn till fördelningen av den totala kostnaden för sektion 1 respektive sektion 2, vilket innebär 40% resp 60%, där viss avrundning har skett till förmån för sektion 2 (borde ha varit 34% resp 66%).

Detta innebär att fakturan på totalt 409 278 kr har fördelas enligt nedan:

	Total inkl moms	Andel sekt 1	Andel sekt 2	Inkl moms sekt 1	Inkl moms sekt 2
Anläggningsarbetare	116 463	30%	70%	34 939	81 524
Hjulgrävare med förare	43 931	50%	50%	21 966	21 966
Kranbil med skopa 2 axl	32 904	60%	40%	19 743	13 162
Kranbil med skopa 3 axl	10 738	60%	40%	6 443	4 295
Tippbil 3 axl	17 856	60%	40%	10 714	7 142
Minidumper	30 000	0%	100%	0	30 000
Grävare 3,5 ton utan förare	32 775	0%	100%	0	32 775
Grävare 1,5 ton	38 238	0%	100%	0	38 238
Transport av grävare	4 744	0%	100%	0	4 744
Vibroplatta 200 kg	5 865	60%	40%	3 519	2 346
Motorsåg	4 902	60%	40%	2 941	1 961
Fiberduk	1 646	60%	40%	988	658
Singel 16/32	45 676	60%	40%	27 406	18 271
Stenmjöl 0-8	2 818	60%	40%	1 691	1 127
Tippavgift	10 350	60%	40%	6 210	4 140
Tippavgift stubb	1 725	60%	40%	1 035	690
Limsträngar	3 148	100%	0%	3 148	0
Arbetsledning Kent	5 500	40%	60%	2 200	3 300
<i>Summering av kostnader</i>	<i>409 278</i>			<i>142 941</i>	<i>266 338</i>

Denna justering innebär att sektion 2 får ett negativt rörelseresultat. Eftersom det saknas tidigare överskott att balansera saldot mot föreslår styrelsen att stämman fattar beslut om att täcka underskottet i sektion 2 för år 2013 genom något av följande alternativ:

1. att balansera detta mot garagefonden alternativt
2. gör en extradebitering till medlemmarna i sektion 2.

Styrelsen för Tallkobbens samfällighetsförening

TALLKOBBERNS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

RESULTATRÄKNING 2013

Intäkter	Sektion 1	<i>Sekt. 1 -12</i>	Sektion 2	<i>Sekt. 2 -12</i>	Sektion 3	<i>Sekt 3 -12</i>
Medlemmar	6 815 127	6 148 979	186 792	271 416	514 944	514 944
Medlemmar extra debitering	228 000	228 000				
Periodiserad avläsnings faktura värme/vatten	-111 746	-192 211				
Bidrag från kommunen	7 675	14 987				
Övriga intäkter	542	17 300			-24 756	-5 395
	6 939 598	6 217 055	186 792	271 416	490 188	509 549
Kostnader						
Värme	3 418 713	3 129 537				
Vatten	657 445	600 414				
El	142 180	136 308	32 175	47 481		
Vinterväghållning	358 969	356 691	0	31 017		
Områdesskötsel	532 212	334 067	0	35 277		
Försäkring	21 440	29 776	0	3 308		
Underhåll garagelängor			266 338	29 049		
Styrelsearvode (inkl. arb.givaravg.)	177 883	154 356				
Adm. & diverse	153 569	123 022				
Reparation kulvert	973 636	657 257				
Belysning, armaturer	0	0				
Upprustning gårdar	30 065	42 972				
Mätutrustning, fast.	0	0				
Expansionskärl + övr. UC	90 122	72 992				
Driftskostnader Kabel-TV	204 887	337 552				
Upprustning Kabel-TV	0	0				
Amorteringar					420 000	420 000
	6 761 121	5 974 944	298 513	146 132	420 000	420 000
Resultat före finansiella int/kostn.	178 477	242 111	-111 721	125 284	70 188	89 549
Ränteintäkter	31 062	54 989				
Räntekostnader	-125	-3			70 188	
Resultat före dispositioner	209 414	297 097	-111 721	125 284	0	
Avsättning gårdspengafond	0	0				
Avsättning till garagefond			154 800	154 800		
Uttag kabel-TV fond	0	0				
Avsättning rep.fond	200 640	200 640				
ÅRETS RESULTAT	8 774	96 457	-266 521	-29 516	0	

Redovisning av fonderade medel

Disponering av Reparationsfond		Disponering av KabelTV-fond		Disponering av Gårdspengafond		Disponering av Garagefond	
Ing. balans	1 740 163	Ing. balans	0	Ing balans	0	Ing balans	231 498
Utgifter	0	Utgifter	0	Lekutrustn.	0	Reparation	0
Avsättning	200 640	Avsättning	0	Avsättning	0	Avsättning	154 800
Utg. Balans	1 940 803	Utg. Balans	0	Utg. Balans	0	Utg. Balans	386 298

TALLKOBENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

BALANSRÄKNING 2013

TILLGÅNGAR	13-12-31	12-12-31
Omsättningstillgångar		
Kassa	0	0
Bank	1 468 859	556 211
PlusGiro	0	194
Bank-fondmedel	3 076 817	4 606 352
Ackumulerade fordringar, värmeväxlare	1 199 450	1 616 650
Upplupna ränteintäkter, sektion 3	246 215	273 771
Fordringar medlemmar/övriga	83 004	39 309
Osäkra fordringar	0	0
Upplupna intäkter & förutbetalda kostnader	52 340	51 214
Anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	6 126 684	7 143 701
SKULDER OCH EGET KAPITAL		
Kortfristiga skulder		
	1 085 944	1 844 070
Långfristiga skulder		
Lån, SwedBank, värmeväxlare	1 365 000	1 785 000
Obeskattade reserver		
Reparationsfond	1 940 803	1 740 163
KabelTV-fond	0	0
Gårdspengafond	0	0
Garagefond	386 298	231 498
Eget kapital		
Balanserat resultat Sekt. 1	1 575 655	1 468 930
Balanserat resultat Sekt. 2	-32 684	-3 168
Balanserat resultat Sekt. 3	0	-42 232
Redovisat resultat Sekt. 1	8 774	96 457
Redovisat resultat Sekt. 2	-266 521	-29 516
Redovisat resultat Sekt. 3	0	52 500
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	<u>6 063 269</u>	<u>7 143 702</u>

REDOVISAT RESULTAT 2013

	Sektion 1	Sektion 2	Sektion 3
Värme	-131 703		
Vatten	19 957		
Övrigt	120 520	-266 521	0
TOTALT	<u>8 774</u>	<u>-266 521</u>	<u>0</u>

Styrelsen föreslår att utfallet för kostnaden av värme och vatten **regleras** under kvartal 2 2014 samt att resultatet för sektion 2 regleras mot garagefond. Övriga resultat balanseras till 2014.



FÖRSLAG TILL ERSÄTTNING FÖR STYRELSEN OCH INTERN REVISOR

Till årets ordinarie stämma 2014-03-31 föreslog tidigare styrelse att ersättningen till styrelsen och revisorerna skulle beslutas till fyra (4) gånger prisbasbeloppet, vilket motsvarar 177.600 kr. Stämman beslutade att den ene av samfällighetens revisorer för verksamhetsår 2014 skall vara extern. Frågan om ersättning till styrelsen och revisorer bordlades till en extrastämma då budget ska fastställas.

Kostnaden för revisionen som utfördes för år 2013 uppgick till 27.500 kr. För att delvis kompensera denna extra kostnad och minimera påverkan på medlemmarnas debitering föreslår vi en sänkning av styrelsens och intern revisors ersättning med 25.000 kr.

Kostnaden för extern revisor budgeteras under rubriken entreprenad, se budget.

Styrelsen för Tallkobbens samfällighetsförening föreslår att extrastämman 2014-06-18 beslutar om att ersättning till styrelse och intern revisorer för år 2014 ska uppgå till fyra gånger prisbasbeloppet med avdrag för 25.000 kr, vilket innebär 152.600 kr.

Styrelsen för Tallkobbens samfällighetsförening



FÖRTYDLIGANDE AV FÖRESLAGEN UTGIFTS- OCH INKOMSTSTAT (BUDGET)

Då så lång tid har gått på innevarande år har styrelsen använt verkliga utfall så långt detta varit möjligt. Styrelsen kommer under året att ta fram underhålls- och förnyelseplan enligt beslut på ordinarie stämma. Till dess att en inventering och underhålls- och förnyelseplan är klar kommer endast nödvändiga åtgärder att utföras. Därför har styrelsen i budget satt av minimalt med pengar till investeringar.

Elkostnaderna har fördelats likt flera år tidigare, sektion 1 76% och sektion 2 24%.

Kostnader för områdesskötsel innefattar sopning (sandupptagning), trädfällning, container vår och höst samt en reserv på 108 tkr för oförutsedda akuta åtgärder.

Utbildning av styrelsemedlemmar är budgeterad enligt stämmobeslut 2014-03-31.

Kostnader för entreprenad innefattar LWR ekonomi & förvaltning (84 tkr), extern revisor (förvaltning och mötesdeltagande 31 tkr) samt mötesordförande och mötessekreterare till ordinarie och extra stämma (100 tkr).

I beloppet för upprustning av gårdar finns takbyten av lekhusen där detta är nödvändigt, gungställningar till gård E och K och gungor där behov finns.

Till fondering för sektion 1 föreslår styrelsen att sätta av 500 kr/medlem (jmf med 800 kr år 2013). Till fondering för sektion 2 föreslår styrelsen att sätta av 300 kr/medlem (samma som år 2013).

Amorteringar och lån för projekt värmeväxlare följer avbetalningsplanen.

Styrelsen för Tallkobbens samfällighetsförening

Talkobbens samfällighetsförening

Sektion 1 - Styrelsen föreslår följande BUDGET för år 2014

Reviderad: 2014-05-30

Inkomster	Utfall år 2013	Budget år 2014
Uttaxering från medlemmar	6 931 923	6 964 032
Ersättning från kommunen	7 675	7 675
Ränteintäkter	31 062	30 000
Uttag från reparationsfond	0	0
	6 970 660	7 001 707
Utgifter		
Fjärrvärme	3 418 713	3 559 536
Vatten	657 445	669 408
El	142 180	136 800
Vinterväghållning	358 969	400 000
Områdesskötsel	532 212	179 800
Försäkring	21 440	21 440
Styrelsearvode	177 883	152 600
Utbildning	0	2 500
Entreprenad, ekonomi/revision/mötesordf/mötessekr	106 914	215 864
Admin och IT	46 655	40 000
Värmekulv. Pumpar, UC	1 063 758	1 200 000
Upprustning gårdar	30 065	100 000
Kabel-TV	204 887	209 760
Räntekostnader	125	0
Fondering (400-1200 kr/medlem)	200 640	*) 114 000
	6 961 886	7 001 707

*) Styrelsen föreslår att fondmedel används för normala reparationer (understigande 250.000 kr)

Debitering per medlem 2014	228	Per år	Per kvartal
		30 544	7 636
Av detta utgör:			
Värme		15 612	3 903
Vatten		2 936	734
Samf.avgift	2 411 328	10 576	2 644
Kabel-TV		920	230
Fond		500	125

Kvartalsavgiften för kv. 1/14 har debiterats med	7 505
Kvartalsavgift för kv. 2/14 har debiterats med	7 505
Kvartalsavgift för kv. 3/14 blir	7 898
Kvartalsavgift för kv. 4/14 samt kv. 1/15 blir	7 636

Kvartalsavgiften betalas i **efterskott** med följande förfallodagar:

28 februari, 31 maj, 31 augusti, 30 november 2014 samt 28 februari 2015

Talkobbens samfällighetsförening

Sektion 2 - Styrelsen föreslår följande BUDGET för år 2014

Reviderad: 2014-05-30

Inkomster	Utfall år 2013	Budget år 2014
Uttaxering, från medlemmar	186 792	198 144
Uttag från reparationsfond	0	0
	186 792	198 144
Utgifter		
El	32 175	43 344
Underhåll och reparation	266 338	0
Fondering (Garage)	154 800	154 800
	453 313	198 144

*) Styrelsen föreslår att fondmedel används för normala reparationer (understigande 150.000 kr)

Debitering per medlem 2014	129 medlemmar	Per år	Per kvartal
		1 536	384
Kvartalsavgiften för kv. 1/14 har debiterats med			362
Kvartalsavgift för kv. 2/14 har debiterats med			362
Kvartalsavgift för kv. 3/14 blir			428
Kvartalsavgift för kv. 4/14 samt kv. 1/15 blir			384

Kvartalsavgiften betalas i efterskott med följande förfallodagar:

28 februari, 31 maj, 31 augusti, 30 november 2014 samt 28 februari 2015

Tallkobbens samfällighetsförening

Lån för värmeväxlare 2014

Reviderad: 2014-05-30

Inkomster	Utfall år 2013		Budget år 2014
Utaxering från berörda medlemmar	700	417 200	417 200
Ränteintäkter	164	100 544	97 744
		517 744	514 944

Utgifter			
Amorteringar		420 000	420 000
Återbetalning till sektion 1		27 556	44 119
Räntor		70 188	50 825
		517 744	514 944

Debitering per medlem 2014	149 medlemmar	Per år	Per kvartal
		3 456	864

Kvartalsavgiften för kv. 1/14 har debiterats med	864
Kvartalsavgift för kv. 2/14 har debiterats med	864
Kvartalsavgift för kv. 3/14 blir	864
Kvartalsavgift för kv. 4/14 samt kv. 1/15 blir	864

Kvartalsavgiften betalas i efterskott med följande förfallodagar:

28 februari, 31 maj, 31 augusti, 30 november 2014 samt 28 februari 2015

Talkobbens samfällighetsförening

Total budget för hela föreningen - år 2014

Reviderad: 2014-05-30

	Utfall år 2013	Budget år 2014
Inkomster		
Uttaxering från medlemmar	7 535 915	7 579 377
Ersättning från kommunen	7 675	7 675
Ränteintäkter	131 606	127 744
Uttag från reparationsfond	0	0
	7 675 196	7 714 796
Utgifter		
Fjärrvärme	3 418 713	3 559 536
Vatten	657 445	669 408
El	174 355	180 144
Vinterväghållning	358 969	400 000
Områdesskötsel	532 212	179 800
Försäkring	21 440	21 440
Styrelsearvode	177 883	152 600
Utbildning	0	2 500
Entreprenad, ekonomi/revision/mötesordf/mötessekr	106 914	215 864
Admin och IT	46 655	40 000
Värmekulv. Pumpar, UC	1 063 758	1 200 000
Upprustning gårdar	30 065	100 000
Underhåll och reparation garage	266 338	0
Kabel-TV	204 887	209 760
Amorteringar lån värmexl	420 000	420 000
Räntekostnader	70 313	50 825
Återbet proj värmexl till sektion 1	27 556	44 119
Fondering	355 440	268 800
	7 932 943	7 714 796

	År 2013	Förslag år 2014
Kostnad per fastighet och kvartal		
Fastighet med eget garage utan lån för värmväxlare	7 505	7 636
Fastighet med eget garage och lån för värmväxlare	8 369	8 500
Fastighet med garage i långa utan lån för värmväxlare	7 867	8 020
Fastighet med garage i långa och lån för värmväxlare	8 731	8 884



HANTERING AV DEBITERING AV KOSTNADER FÖR SEKTION 2 ÅR 2007-2013

Under flera år har styrelsen i inkomst- och utgiftsstaten för sektion 2 föreslagit kostnader som avser vinterväghållning, områdesskötsel och försäkring. Detta trots att det i anläggningsbeslutet inte finns något som styrker att dessa kostnader ska belasta sektion 2. Stämman har sedan godkänt dessa debiteringsunderlag årligen.

Enligt Bokföringslag (1999:1078) 7 kap. 2§ ska räkenskapsinformation "bevaras fram till och med det sjunde året efter utgången av det kalenderår då räkenskapsåret avslutades." Med utgångspunkt från detta har styrelsen tagit fram material från resultaträkningarna som visar hur mycket sektion 2 har betalat inom de olika kostnadsdelarna år 2007—år 2013:

År	Vinterväghållning	Områdesskötsel	Försäkring	Total
2007	27 027	8 253	2 805	38 085
2008	28 056	8 732	2 719	39 507
2009	27 296	20 563	3 151	51 010
2010	42 466	22 121	3 119	67 706
2011	25 486	29 676	3 212	58 374
2012	31 017	35 277	3 308	69 602
2013	0	0	0	0
			<i>Total:</i>	<i>324 284</i>

Kostnad fördelad endast på medlemmar i sektion 2	2 514
Kostnad fördelad på medlemmar i sektion 1	1 422
Merkostnad för medlemmar i sektion 2	1 092
Merkostnad per år för medlemmar i sektion 2	182

Vid en första kontakt föreslår förbundsjurist Pär Wikingsson på Villaägarnas Riksförbund att göra rätt från och med nu och låta eventuella äldre felaktigheter bero, se nästkommande sidor.

Styrelsen begär av stämman att den fattar beslut att frågan ska hanteras på ett av följande sätt

- 1) att låta äldre felaktigheter bero och göra rätt framöver eller
- 2) att ge styrelsen i uppdrag att, med hjälp av en av Villaägarnas Riksförbunds samarbetsadvokater, till en okänd kostnad undersöka frågan ytterligare och återkomma till ordinarie stämma 2015 med besked eller förslag till åtgärd.

Styrelsen för Tallkobbens samfällighetsförening



Villaägarnas riksorganisation

Box 7118
192 07 SOLLENTUNA

e-post: info@villaagarna.se

Angående tolkning och rekommendation utifrån anläggningsbeslut

Vårt avtalsnummer är [REDACTED].

Vid ordinarie stämma 2014-03-31 kunde inkomst- och utgiftsstat samt debiteringslängd inte fastställas. Inte heller fastslogs bokslutet för år 2013. Orsaken till detta beror bland annat på att det finns oklarheter kring hur vårt anläggningsbeslut ska tolkas och vi önskar därför få er hjälp att klargöra detta och ge oss en skriftlig rekommendation i hur vi ska gå vidare med de frågor vi ställer nedan.

Bakgrundsfakta

Tallkobbens samfällighetsförening består av totalt 228 fastigheter, som alla ingår i verksamhetsgren 1 (även kallad sektion 1 i våra dokument). Föreningen består av parhus, radhus och grändhus uppdelat på tio (10) gårdar. Av dessa gårdar är fem (5) bilfria. Fastigheter på de bilfria gårdarna har del i garagelängor på samfällighetens mark. Dessa fem gårdar består av 129 av samfällighetens fastigheter, dvs majoriteten, vilka ingår i verksamhetsgren 2 (även kallad sektion 2). Detta innebär att 99 fastigheter, dvs minoritet, inte har del i denna gemensamhetsanläggning.

Sektion 2 innefattar garage med innerbelysning och uttag enligt anläggningsbeslutet, se bilaga.

Frågeställningar

1. Hur ska anläggningsbeslutet tolkas? Vilka kostnader ska belasta sektion 2? Då föreningen är uppdelad råder det olika åsikter om detta och med en rekommendation från er skulle detta kunna ligga som underlag till stämmobeslut gällande debitering. Kostnader som föreningen idag står frågande kring är bland annat:
 - a. åtgärder av grund och mark som garagelängorna vilar på
 - b. dränering runt garage, med avsikt att minimera riskerna för skador på fasad och grund till garagelängor
 - c. borttagning av träd och buskar, vars rötter riskerar skada fasad och grund till garagelängor

2. Rättelse av felaktig debitering av sektion 2. Under år 1996-2012 har kostnader felaktigt debiterats sektion 2. Orsaken till detta beror troligtvis på en motion vid årsstämman 1995 som avslogs, se bilaga. I styrelsens förslag till inkomst- och utgiftsstat liksom förslag till debiteringslängd har dessa kostnader funnits med under åren 1996-2012. Årsstämman har genomgående godkänt styrelsens förslag utan vidare kommentarer. Inte heller har några reservationer eller kommentarer inkommit efter det att protokollen har delgivits medlemmarna. Debiteringen har utgjort andel av kostnader för vinterväghållning, försäkring och områdesskötsel.
 - a. Har föreningen någon skyldighet att göra rättelser på ovanstående, felaktiga debiteringar och i så fall hur långt tillbaka i tiden?
 - b. Vilka möjligheter har föreningen att göra rättelser på ovanstående, felaktiga debiteringar och vilken är er rekommendation om hur det i så fall ska gå till?

3. Debitering av el för sektion 2. För samfälligheten finns två abonnemang, ett för området Sommarbo och ett för området Mjölntäppan. För garagelängorna finns ingen separat elmätare, varför en schablon har använts under flera år (procenttal på total förbrukning). För nuvarande styrelse och de personer vi talat med som tidigare arbetat i styrelsen är det inte känt hur denna schablon har räknats fram. Schablon har använts trots att det i anläggningsbeslutet står "Kostnaden ... för förbrukning av elström för innerbelysning och eluttag i garagen skall fördelas genom individuell mätning". Med hänsyn till nya behov och mer elektrisk utrustning i garagen, ex frysboxar och laddning av elbilar, har frågan aktualiserats och den nya styrelsen ser nu över detta men önskar vägledning i hur förändringen ska ske.
 - a. Hur ska anläggningsbeslutet tolkas när det gäller individuell mätning? Ska mätning ske per garage, per område (Sommarbo och Mjölntäppan) eller kostnad för garagelängorna totalt?
 - b. Hur ska kostnaden för arbetet med installationen av mätare fördelas mellan sektionerna?

Då ingen budget kunde fastställas på ordinarie stämma måste en extrastämma utlysas snarast möjligt. Innan vi kan kalla till extrastämma måste vi ha förslag till budget klar och den kan inte göras förrän vi får svar på ovanstående frågor. Till extrastämmans kallelse avser vi att bifoga detta brev tillsammans med era svar. Vi vädjar därför till er att skyndsamt besvara våra frågor.

Med vänliga hälsningar
Tallkobbens samfällighetsförening

Karin Glanshed
ordförande
Tfn 070-698 51 93

Molly Lind
kassör
Tfn 070-745 21 84

Från: Pär Wikingsson <Par.Wikingsson@villaagarna.se>
Skickat: den 29 april 2014 16:55
Ämne: SV: Tolkning och rådgivning av anläggningsbeslut

Hej Karin,

Jag kommer nedan att ge dig en del synpunkter/bedömningar på ditt mail. För en djupare analys/hjälp kan det dock komma att behövas extern hjälp, t.ex. genom någon av villaägarnas samarbetsadvokater. Återkom i så fall för kontaktuppgifter.

1. Grund och mark som garagelängorna vilar på (a), dränering runt garage (b) och borttagning av växtlighet för att skydda garagebyggnaden pga skadliga rötter är alla åtgärder som jag uppfattar bara gagnar sektion 2. Denna typ av kostnader bör då bäras av enbart sektion 2.
2. När det gäller frågan om rättelse är den knepigare. Enklast är förstås att börja göra rätt och låta ev. äldre felaktigheter bero. Det lär i princip bli omöjligt att exakt rätta till något som pågått så länge. Om någon kräver det kan i sista hand domstol komma att avgöra detta. För det fall att felaktigheterna endast ska bedömas som felaktiga uttaxeringar (enligt 46§ SFL) kommer någon rättelse ej att bli aktuellt eftersom även en felaktig uttaxering blir gällande om ingen väcker talan inom 4v från det att debiteringslängden lades fram. Skulle felaktigheterna i stället bedömas falla under mot 53 § SFL t.ex. strida mot lag, finns ingen preskriptionstid.
3. Enligt anläggningsbeslutet ska kostnaderna för elström för innerbelysning och eluttag i garagen fördelas genom individuell mätning. Dessa ska alltså inte uttaxeras enligt beräkningar eller andelstal och ska ligga utanför den budget som uttaxeras enligt andelstal. Detta förutsätter enligt min bedömning att individuella mätare sätts in i resp. garage. Kostnaden för installation av mätare bedömer jag får tas ut enligt andelstalen för sektion 2.

Med vänlig hälsning

Pär Wikingsson
Förbundsjurist

Villaägarnas Riksförbund
Box 7118
192 07 Sollentuna
Besöksadress: Johan Berndes väg 8-10
Rådgivning tel: 010 750 01 90
E-post: par.wikingsson@villaagarna.se
Hemsida: www.villaagarna.se



Information kring projektet om fjärrvärmen

Vid årets ordinarie stämma 2014-03-31 bifölls följande motion:

Styrelsens förslag angående Vattenfalls offert:

Stämman bör ge nya styrelsen i uppdrag att fortsätta upphandlingen samt se över finansieringsförslaget, och därefter kalla till en extrastämma i ärendet

Den nya styrelsen beslöt att skapa ett projekt kring förnyelse av värme- och vattendistribution till samfällighetens fastigheter. Livslängden var ursprungligen satt till 30 år. Det betyder att det nuvarande systemet har passerat sin livslängd.

Projektets uppdrag är att skapa ett beslutsunderlag för en teknisk lösning, efter att alternativa lösningar jämförts med det som Vattenfall offererar. Projektet kommer inte att bedriva ekonomiska förhandlingar med Vattenfall, men kommer att stödja dessa när så önskas.

Det indikativa priset från Vattenfall som fanns med i kallelsen till ordinarie stämma 2014, se bilaga nästa sida, kommer sannolikt att förändras efter nya förhandlingar med underentreprenörer.

- En projektgrupp på 7 personer där värmeansvarig är sammankallande har bildats.
 - Alla som tror sig kunna bidra med ytterligare kunskap till projektet är välkomna att delta. Kontakta i så fall värmeansvarig.

Projektgruppen har haft ett möte där möjliga och omöjliga lösningar har diskuterats, både lokala och gemensamma alternativ.

Därefter har ett möte med Vattenfall hållits, där en genomgång och jämförelse mellan ett bibehållet men uppdaterat värmerörssystem, och Vattenfalls direktvärmesystem gjordes.

Vattenfall skulle återkomma med mera material och projektgruppen kommer att träffas därefter.

Hela området måste få nya värme- och vattenrör oberoende av vald lösning. I samband med denna uppgrävning kommer gruppen att föreslå att även rör för framtida fiberanslutning läggs ner i marken.

Styrelsens förhoppning är att hålla en extra stämma hösten 2014 för att kunna starta ombyggnaden våren 2015.

Styrelsen för Tallkobbens samfällighetsförening

Redovisning av mail från vattenfall:

Mailet ankom till Tallkobbens Samfällighet förenings styrelse 2013-12-20.

Hej Robert och alla i Tallkobben.

Efter överenskommelse från tidigare samtal idag sänder jag över ett indikativt pris för att direktansluta samfällighetens 228 hus till fjärrvärmenätet.

Total beräknad schaktlängd 4 171 Meter . Kostnaderna som vi räknat med är inhämtade från företag med erfarenhet från liknande genomförda projekt.

Total cirka kostnad för fjärrvärmen 23 299 700 Kr exkl. moms.

Vattenledningen måste ersättas om ny fjärrvärmekulvert byggs. Vatten samför läggs i samma schakt och djup som fjärrvärmen. Schakt för fjärrvärme utökas med cirka 25% för att få plats med vattenledning.

Vattenledning skyddas mot tjäle av markskiva. Priser på markskiva och montage är uppskattade i vårt pris för ny vattenledning.

Total kostnad för ny vattenledning cirka 4 384 842 Kr exkl. moms.

Lägger vi på moms och slår ut det per anslutet hus 151 779 Kr inkl.moms/fastighet.

Med vänlig hälsning

Kajsa Löthman
Storkunds ansvarig
Försäljning
Vattenfall

Vem har rätt att rösta?

Rätt att rösta i beslut har de som är medlemmar i Tallkobbens samfällighetsförening dvs. fastighetsägare på Mjölntäppan och Sommarbo och som fullgjort sin bidragsskyldighet i tid.

Rätt att rösta i beslut som rör sektion 2 har endast fastighetsägare med garage i länga på Mjölntäppan eller Sommarbo och som fullgjort sin bidragsskyldighet i tid.

Röstberättigade deltagare i årsstämman kan rösta genom ombud om ombudet kan visa fullmakt vid registrering inför årsstämman. Se förslag till fullmakt nedan.

Registrering av röstberättigade kommer att ske vid ingången genom avprickning i fastighetslista, vilket kommer att utgöra röstlängd vid stämman.

OBS! Endast en (1) röst/fastighet.

FULLMAKT

Medlem får med fullmakt företräda endast en (1) frånvarande medlem vid röstning.

Frånvarande medlem får skriva endast en (1) fullmakt för röstning.

FULLMAKT:

Till Tallkobbens samfällighetsförenings extrastämma 18 juni 2014.

Röstberättigade deltagare vid ovan extrastämma skall vara fastighetsägare i Tallkobbens samfällighetsförening och kunna lämna denna fullmakt vid registrering för att företräda frånvarande fastighetsägare i föreningen.

JAG: _____

(namn, adress, **TEXTAT**)

Befullmäktigar härmed: _____

(namn, adress, **TEXTAT**)

att i röstning företräda mig i förhandling vid extrastämman 18 juni 2014.

_____ Kalvsvik 11: _____
Fullmaktsgivarens namnteckning och fastighetsbeteckning