

TALLKOBENS

SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Kallelse till ÅRSSTÄMMA

Måndagen den 21 mars 2016 kl 19.00
i aulan till Jordbro Kultur- och föreningshus,
tidigare Jordbromalmsskolan.

Avprickning och inlägg sker från kl 18.30.



Innehållsförteckning

Förslag till dagordning	2
Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning 2015.....	11
Balansräkning 2015	12
Redovisat resultat 2015.....	13
Värmeförbrukning, statistik och justeringsuppgifter, 2015	14
Kallvattenförbrukning, statistik och justeringsuppgifter, 2015.....	14
Revisionsberättelse 2015	15
Proposition 1 – Nya parkeringsbestämmelser	17
Proposition 2 – Förändring av balanserade medel.....	18
Motioner från medlemmar	19
Förslag till ersättning för styrelsemedlemmar och revisorer	20
Styrelsen föreslår följande budget för år 2016 – Sektion 1.....	21
Styrelsen föreslår följande budget för år 2016 – Sektion 2.....	22
Styrelsen föreslår följande budget för år 2016 – Lån till värmeväxlare	23
Styrelsen föreslår följande budget för år 2016 – Total	24
Debiteringslängd för år 2016, Tallkobbens samfällighetsförening	25
Valberedningens förslag.....	26
Fullmakt	27



ÅRSSTÄMMA

Måndagen den 21 mars 2016 kl 19.00
i fd 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. Styrelsens och revisorernas berättelse
9. Ansvarsfrihet för styrelsen
10. Framställning från styrelsen
11. Ersättning till styrelsen och revisorerna
12. Styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd
13. Val av styrelse och styrelseordförande samt suppleanter till styrelsen
14. Val av revisorer samt suppleanter till dessa
15. Val av valberedning och ordförande i valberedningen, samt suppleanter till valberedningen
16. Övriga frågor
17. Meddelande av plats där stämmoprotokollet hålls tillgängligt

Välkomna!

Styrelsen

TALLKOBBENS

SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Förvaltningsberättelse
2015



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Tallkobbens samfällighetsförening får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning under verksamhetsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

STYRELSE

Styrelsen har 2015-01-01 - 2015-03-23 bestått av:

ledamot, ordförande – Karin Glanshed
ledamot, ansvarig områdesskötsel – Sabina Augustsson
ledamot, ansvarig värme och vatten – Lars Erkstam
ledamot, kassör – Molly Lind
ledamot, sekreterare – Eva Ryderling
suppleant, vice ansvarig värme och vatten – Ali Aladellie
suppleant, ansvarig IT – Fredrik Eriksson
suppleant – Suna Görgülü
suppleant – Annika Lans
suppleant – Mattias Wenzel

Styrelsen har 2015-03-24 - 2015-12-31 bestått av:

ledamot, ordförande – Karin Glanshed
ledamot, ansvarig områdesskötsel – Sabina Augustsson
ledamot, ansvarig värme och vatten – Lars Erkstam
ledamot, kassör – Molly Lind
ledamot, sekreterare – Eva Ryderling
suppleant, vice ansvarig värme och vatten – Ali Aladellie
suppleant, ansvarig IT – Fredrik Eriksson
suppleant – Tina Baytorun
suppleant – Suna Görgülü
suppleant – Mattias Wenzel

Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden. Ordinarie stämma har genomförts. Till stämman har ordförande och sekreterare anlitats genom DLA Nordic AB.

REVISORER

Föreningens revisorer, som valdes 2015-03-23, har varit:

intern revisor – Mi Alforsen

extern revisor – Parameter Revision AB (enligt beslut vid ordinarie stämma 2015-03-23 ersätter en extern revisor en av de interna revisorerna)

suppleant – Tor-Björn Rahm

VALBEREDNING

Valberedningen har 2015-01-01 - 2015-03-23 bestått av:

sammankallande– Lars-Göran Persson

Åsa Baldauf Täge

Gunvor Bergh

Olle-Johnny Hedström

Thommy Johansson

Martin Lindbom

Valberedningen har 2015-03-24 - 2015-12-31 bestått av:

ledamot, sammankallande – Martin Lindbom

ledamot – Gunvor Bergh

ledamot – Åsa Baldauf Täge

suppleant – Thommy Johansson

suppleant – Johanna Sideståhl

EKONOMI

Föreningens ekonomiska ställning framgår av bifogat bokslut.

ÅRETS RESULTAT

Avsättning till underhålls- och förnyelsefond för sektion 1 är 114 000 kr.

Avsättning till underhålls- och förnyelsefond för sektion 2 är 103 200 kr.

Resultatet för år 2015 blev ett överskott 66 876,48 kr. Orsak till överskottet är bland annat lägre kostnader för externa tjänster, områdesskötsel och vinterväghållning. Inga uttag från balanserade medel eller fonder har gjorts under året.

Styrelsen föreslår till stämman att fatta beslut om att överskottet balanseras med 61 170,99 kr till sektion 1 och 5 705,49 kr till sektion 2. Balanserat resultat uppgår till 2 954 842,06 kr.

FÖRSÄLJNINGAR

Under verksamhetsåret har flera fastigheter bytt ägare. Vi hälsar de nya medlemmarna välkomna till Tallkobbens samfällighetsförening.

FÖRVALTNING

Under året som gått har vi fortsatt arbetet med att skapa rutiner och handlingar anpassade till det arbetssätt som vi önskar använda.

Vi har valt att prioritera de uppdrag som föregående stämmor fattade beslut om och arbetet med kvarvarande uppdrag fortskrider. De skrivelser som har inkommit från medlemmar eller från externa kontakter har vi vinnlagt oss om att besvara så fort som möjligt.

Arbetsmiljön inom styrelsen har varit god under året. Den psykosociala arbetsmiljön har varit mindre ansträngd det gångna året än året dessförinnan.

Fyra styrelsesuppleanter genomgick Villaägarnas styrelseutbildning 2015-06-10. Samtliga ledamöter genomgick utbildningen året innan.

Styrelsemedlemmarna är inte boende på samfällighetens samtliga gårdar. Under året har vi saknat gårdsvärd/styrelsemedlem på två gårdar. En gårdsvärd behöver inte arbeta i styrelsen, men kan lyfta frågor av vikt för medlemmarna på en gård. Därför välkomnar styrelsen fortfarande gårdsvärdar från gårdar där ingen styrelsemedlem bor.

Under året har nio styrelsebrev delats ut med syfte att ge medlemmarna information om föreningens förvaltning.

EKONOMISK FÖRVALTNING

Sedan 2015-01-01 är Redovisa Resultat AB ny entreprenör för ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller för verksamhetsåren 2015-2016, med möjlighet till förlängning. Det första arbetsåret har inneburit en del uppstartsproblem, men flyter på bättre nu.

Ett fåtal medlemmar har haft avbetalningsplaner under året. Samtliga medlemmar med betalningsproblem har fått personliga besök av kassör tillsammans med ordförande eller annan styrelsemedlem.

Avtalet med ComHem sades upp under året, liksom avtalet med Q-park. Båda avtalen löper ut under år 2016.

SAMFÄLLIGHETENS WEBBPLATS

På webbplatsen www.tallkobben.se finns information om samfälligheten, styrelsen och gårdsvårdar samt annan praktisk information. Webbplatsen riktar sig i första hand till medlemmarna men även till potentiella köpare av fastigheter i området samt andra intresserade.

I början av år 2015 startades en sida med inloggning för medlemmar. Lösenordet till sidan har publicerats i styrelsebreven. På medlemsidan har styrelsen lagt ut information riktad till medlemmarna, bl.a. en publik version av styrelseprotokollen och information från huvudkontaktperson för grannsamverkan.

Löpande under året har styrelsen gjort förändringar och uppdateringar på webbplatsen.

MARK- OCH OMRÅDESSKÖTSEL

Belysning

I enlighet med stämmobeslut år 2014 har styrelsen påbörjat byte av utomhusarmaturer. För att kunna göra bra val skapade styrelsen under året en projektgrupp för att ta fram beslutsunderlag.

Gruppen består av:

- Lars Erkstam (Samordnare), MT 54
- Ali Aladellie, SB 22
- Fredrik Eriksson, MT108
- Mattias Wenzel, MT 100
- Robert Berglund, SB 289
- Olle-Johnny Hedström, MT 1
- Waldemar Kolouh, SB 236
- Daniel Quist, MT 111
- Bengt Wallberg, SB 234

Under maj installerades tolv LED-armaturer längs Sommarbo-vägen. Beräkningar som gruppen har gjort visar att kostnaden för utbytet av armaturerna kommer att sparas in på tre till fyra år med rådande elpris.

Projektgruppen fortsätter arbetet med att diskutera och utvärdera gång- och gårdsarmaturer under våren 2016.

Mindre reparationer och byte av lampor har gjorts av styrelsemedlemmar.

Underhålls- och förnyelseplanen

Arbetet med att ta fram en underhålls- och förnyelseplan på samtliga anläggningar och göra en uppdelning som är rimlig för samfällighetens olika sektioner har fortlöpt under året. Arbetet med att ta fram planen har försvårats då dokumentationen från många tidigare styrelser har visat sig vara bristfällig. Planen som styrelsen har tagit fram under året är ett levande dokument som kommer att revideras löpande.

I maj genomfördes en besiktning av samtliga lekplatser med hjälps av HSB Stockholm Mark & Trädgård. Utifrån de anmärkningar som framkom vid besiktningen valde styrelsen att ta bort eller reparera utrustning som kunde innebära risk för allvarlig skada eller stor risk för mindre skada.

Under hösten utförde en entreprenör en besiktning av träd och buskar inom området. Ett tjugotal träd bedömdes svårt skadade eller döda och kommer att tas ner under vintern/våren 2016.

Gungställningen på gård D Sommarbo ersattes i höstas av en så kallad kompisgunga och monterades av leverantören.

Parkering

Under hösten arbetade en arbetsgrupp inom styrelsen med att se över parkeringsfrågan. Styrelsen kommer att lägga fram en proposition för årsstämman att fatta beslut om. Avtalet med Q-park förlängdes att gälla till och med 2016-04-30.

Övrigt

En garageport utsattes under julhelgen år 2014 för skadegörelse efter påbackning av okänt fordon. Lagning av porten skedde i början av år 2015.

Städdagar genomfördes lördagen den 25 april och lördagen den 24 oktober. Under höststädningen tömdes tipplatser från trädgårdsavfall. Tippning på allmän plats är inte tillåtet.

Biltvätt inom området är förbjudet vilket påtalades för medlemmarna i styrelsebrev under sommaren, med uppmaning om att nyttja tvättplatser med avskiljare för tvättvatten.

Vinterväghållning har skett genom Farsta Trafikskola AB under säsongerna 2014/2015 och 2015/2016. Avtal har tecknats efter utvärdering av inhämtade anbud.

I december spolade Ragnsells dräneringsledningen mellan gårdarna D och E. Det skedde mellan dagvattenbrunnarna mot bäcken. Enligt Ragnsells fanns det inget hinder, endast lite grus på botten av röret spolades bort.

VÄRME OCH VATTEN

I maj gjordes en större reparation av en misstänkt läcka vid infarten till gård C samt en förebyggande reparation på B gården. Efter denna reparation har det inte funnits någon indikation på läckage i Sommarbo.

Drift

I undercentralen på Mjölntäppan har styrelsen utfört regelbunden påfyllnad av expansionskärl till följd av en relativt låg utrinning skett som sedan 2013. Huvudsakligen har uppgifterna vid båda undercentralerna under året varit bevakning och registrering av statistik.

Avläsning

Det har skett tre självavläsningar och en styrelseavläsning under 2015.

Kritiska reparationer

Under april uppstod en läcka i röret in till en fastighet på gård I som åtgärdades. En kallvattenventil har bytts på gård A i maj. Utbyte av läckande närvärmevattenventiler i en fastighet på gård I gjordes dagen före nyårsafton.

Underhåll

Tre värmemätare har bytts under 2015. I samband med reparationen vid infarten till gård C har Driftec gått igenom båda expansionskärlssystemen och utfärdat nya inställningsdokument.

Framtidsprojektet

Framtidsgruppen besökte ett radhusområde med bergvärmeanläggning i Nynäshamn i april. Bedömningen är att bergvärme kan vara ett komplement men inte en ersättning av befintligt system. Styrelsen har haft ett möte med Vattenfall för att uppdatera aktuella förutsättningar.

Arbetet med projektet fortskrider men då detta är det i särklass mest kostsamma som föreningen kommer att göra har det dragit ut på tiden för att samla information. När styrelsen har mer information kommer vi att kalla till ett informationsmöte samt till en beslutande extrastämma.

TACK

Vi vill rikta ett särskilt tack till dig som har arbetat tillsammans med styrelsen under året för ditt engagemang i Framtidsprojektet, i projektet för armaturbyte eller till dig som i andra sammanhang har svarat på våra frågor i vår gemensamma strävan att föra föreningen framåt!

Jordbro 2016-02-24



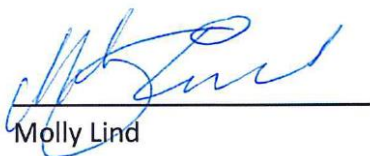
Karin Glanshed



Sabina Augustsson



Lars Erkstam



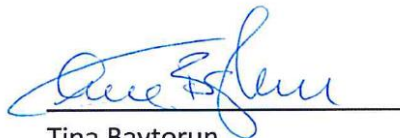
Molly Lind



Eva Ryderling



Ali Aladellie



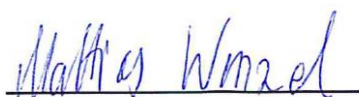
Tina Baytorun



Fredrik Eriksson



Suna Görgülü



Mattias Wenzel

Resultaträkning 2015

Intäkter	Sektion 1	Sekt. 1 -14	Sektion 2	Sekt.2 -14	Värmeväxl.	Värmeväxl. -14	
Medlemmar	6 218 925	6 964 032	134 160	198 144	514 944	514 944	
Medlemmar extra debitering	0	0					
Periodiserad avläsnings faktura värme/vatten	-84 184	57 478					
Bidrag från kommunen	10 000	0					
Övriga intäkter	0	1 211	18 280		-58 640	-44 119	
	6 144 741	7 022 721	152 440	198 144	456 304	470 825	
Kostnader							
Värme	3 699 568	3 616 825					
Vatten	662 249	669 588					
El	133 607	139 273	23 035	27 908			
Vinterväghållning	176 609	113 965		0			
Områdesskötsel	93 816	68 998		0			
Försäkring	21 440	21 440		0			
Underhåll garagelängor			20 500	0			
Styrelsearvode (inkl. arb.givaravg.)	172 029	149 182					
Adm. & diverse	212 586	276 697					
Reparation kulvert	351 904	188 401					
Belysning, armaturer	67 493	0					
Upprustning gårdar	130 200	66 150					
Mätutrustning, fast.		0					
Expansionskärl + övr. UC	36 881	9 555					
Driftskostnader Kabel-TV	211 856	209 360					
Upprustning Kabel-TV		0					
Amorteringar					420 000	420 000	
	5 970 238	5 529 434	43 535	27 908	420 000	420 000	
Resultat före finansiella int/kostn.	174 503	1 493 287	108 905	170 236	36 304	50 825	
Ränteintäkter	775	8 731					
Räntekostnader	-107	-357			-36 304	-50 825	
Resultat före dispositioner	175 171	1 501 661	108 905	170 236	0	0	
Avsättning gårdspengafond		0					
Avsättning till garagefond			103 200	154 800			
Uttag kabel-TV fond		0					
Avsättning rep.fond	114 000	114 000					
ÅRETS RESULTAT	61 171	1 387 661	5 705	15 436	0	0	
Redovisning av fonderade medel							
Dispositionering av Reparationsfond		Dispositionering av KabelTV-fond		Dispositionering av Gårdspengafond		Dispositionering av Garagefond	
Ing. balans	1 913 935	Ing. balans	0	Ing balans	0	Ing balans	415 445
Utgifter	0	Utgifter	0	Lekutrustn.	0	Reparation	0
Avsättning	114 000	Avsättning	0	Avsättning	0	Avsättning	103 200
Utg. Balans	2 027 935	Utg. Balans	0	Utg. Balans	0	Utg. Balans	518 645

Balansräkning 2015

TILLGÅNGAR	15-12-31	14-12-31
Omsättningstillgångar		
Kassa	0	0
Bank	605 727	1 320 184
PlusGiro	0	0
Bank-fondmedel	5 786 315	4 485 542
Ackumulerade fordringar, värmeväxlare	365 050	782 250
Upplupna ränteintäkter, sektion 3	126 965	199 296
Fordringar medlemmar/övriga	11 686	22 289
Osäkra fordringar	0	0
Upplupna intäkter & förutbetalda kostnader	74 294	110 442
Anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	6 970 037	6 920 003
SKULDER OCH EGET KAPITAL		
Kortfristiga skulder		
	876 738	690 781
Långfristiga skulder		
Lån, SwedBank, värmeväxlare	525 000	945 000
Obeskattade reserver		
Reparationsfond	2 027 935	1 913 935
KabelTV-fond	0	0
Gårdspengafond	0	0
Garagefond	518 645	415 445
Eget kapital		
Balanserat resultat Sekt. 1	2 972 090	1 584 429
Balanserat resultat Sekt. 2	-17 248	-32 684
Balanserat resultat Sekt. 3	0	0
Redovisat resultat Sekt. 1	61 171	1 387 661
Redovisat resultat Sekt. 2	5 705	15 436
Redovisat resultat Sekt. 3	0	0
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	<u>6 970 037</u>	<u>6 920 003</u>

Redovisat resultat 2015

	Sektion 1	Sektion 2	Sektion 3
Värme	-62 432	0	0
Vatten	-21 751	0	0
Övrigt	145 354	5 705	0
TOTALT	61 171	5 705	0

Styrelsen föreslår att utfallet för kostnaden av värme och vatten regleras under kvartal 2 2016

Övriga resultat balanseras till 2016

Värmeförbrukning, statistik och justeringsuppgifter, 2015

	2015	2014
Total antal MWh förbrukat enligt mätare i husen:	2 818,85	2 740,06
Medelförbrukningen för våra 228 hushåll i år är:	12,36	12,02
Lägsta förbrukningen var (angivet i MWh):	4,91	4,97
Högsta förbrukningen var (angivet i MWh):	21,74	21,29
Totala kostnaden (summa från Vattenfall Värme):	3 699 568	3 616 825
Total debitering av medlemmarna (16 500 kr/hushåll):	3 762 000	3 559 536
Varje hushåll har betalat en fast avgift på 2000 kr/år samt för 2015 ytterligare 14 500 kr.		
Total justering för värme (justeras på majfakturan): samfälligheten i skuld	-62 432	57 289
Avvikelse från budget:	1,69%	-1,58%
Kostnaden per MWh efter avdrag för den fasta avgiften:	1 150,67	1 153,56
Vilket innebär att 2015 års debitering på 14 500 kr räcker till: (MWh)	12,60	11,80

Inga avgifter för höga flöden har eller kommer att debiterats för 2015.

Kallvattenförbrukning, statistik och justeringsuppgifter, 2015

	2015	2014
Total kallvattenförbrukning angivet i liter:	29 601 311	29 935 116
Kallvatten i kubikmeter:	29 601,31	29 935,12
Medelförbrukningen för våra 228 hushåll i år är:	129,83	131,29
Lägsta förbrukningen var (angivet i kubikmeter):	0,00	0,00
Högsta förbrukningen var (angivet i kubikmeter):	419,00	531,00
Totala kostnaden:	662 249	669 588
Total debitering av medlemmarna (3 000 kr/hushåll):	684 000	669 408
Total justering för vatten (justeras på majfakturan): samfälligheten i skuld	-21 751	180
Avvikelse från budget:	3,28%	-0,03%
Kostnaden per kubikmeter kallvatten (priset inkl dagvatten och småhusavgifter):	22,37	22,37
Vilket innebär att 2015 års debitering på 3 000 kr räcker till: (kubikmeter)	134,09	131,26

Fastigheten debiteras för den faktiska förbrukningen. Det innebär att medlemmen får betala mer om den har förbrukat mer och får tillbaka om den har förbrukat mindre.

Har fastigheten haft så låg förbrukning att beloppet man ska få tillbaka är mer än debiteringen kvartal 2, så kommer den summan att återbetalas. Styrelsemedlem kommer då kontakta dig.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Tallkobbens Samfällighetsförening
Org.nr. 716417-1600

Rapport om årsbokslutet

Vi har utfört en revision av årsbokslutet för Tallkobbens Samfällighetsförening för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsbokslutet

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta ett årsbokslut och för att bokföringslagen tillämpas vid upprättandet av årsbokslutet och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta ett årsbokslut som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsbokslutet på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsbokslutet inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsbokslutet. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsbokslutet, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur samfälligheten upprättar årsbokslutet för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i samfällighetens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsbokslutet.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

Enligt vår uppfattning har årsbokslutet i allt väsentligt upprättats i enlighet med bokföringslagen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsbokslutet har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Tallkobbens Samfällighetsförening för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om förvaltning av samfälligheter.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av min revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsbokslutet granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i samfälligheten för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om förvaltning av samfälligheter eller samfällighetens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Övrig upplysning

Enligt lagen om samfälligheter ska styrelsen upprätta en underhålls- och förnyelseplan för samfällighetens gemensamhetsanläggning. Under år 2015 har styrelsen fortsatt arbetet med att ta fram en underhållsplan, den är dock inte tillräckligt tillförlitlig som underlag för beslut om fondering. Styrelsen kommer därför låta stämman rösta för om extern expertis ska tas in för att få en mer tillförlitlig underhålls- och förnyelseplan att följa. Denna upplysning är inte en anmärkning på styrelsens arbete utan en upplysning till stämman för beslutsunderlag i frågan.

Stockholm den 29 februari 2016

Parameter Revision AB



Nina Åström

Auktoriserad revisor



Mi Alforsep

Intern revisor



Proposition 1 – Nya parkeringsbestämmelser

Bakgrund

Vid bildandet av föreningen gjordes beräkningar att varje fastighet med vidbyggt garage har 0,4 parkeringsplatser och varje fastighet med garageplats i länga har 0,8 parkeringsplatser av de gemensamma. Vissa förändringar på gemensamhetsanläggningarna har skett där man breddat vissa ytor och tagit bort någon, men totalt antal platser har inte minskat. Dock har antalet fordon ökat, både privata och tjänstefordon.

Under många år har medlemmar uttryckt missnöje med de rutiner som gällt för gemensamma parkeringsytor. Missnöje som har framförts är bl.a. att det ofta saknas lediga parkeringsplatser, att fordon långtidsparkeras, olika regler gäller inom samfälligheten samt att fordon parkeras på gårdar (gäller både på bilfria gårdar och på bilgårdar). Att ha långa maximala parkeringstider gör det svårt att få parkeringsbolag att sköta kontrollen. Enligt parkeringsbolag bör en maximal tid vara 48 timmar för att det ska vara möjligt att bevaka.

Styrelser har genom åren försökt hitta lösningar men det är en fråga som ständigt återkommer i motioner till årsstämman och i kontakter med styrelsen.

Bedömning

Vi bedömer att det finns två alternativ att lösa det vi beskriver ovan.

- * Samma regler ska gälla på samtliga föreningens parkeringsytor. Varje fastighet får ett parkeringstillstånd för boende. Med parkeringstillstånd är det fri boendeparkering upp till 48 timmar och därefter parkering mot avgift. Övrig parkering är fri upp till 3 timmar och därefter parkering mot avgift, där betalningsalternativ beror på entreprenör. Parkeringsförbud införs på samtliga gårdar. I övrigt hänvisas boende och besökande till egna uppfarter (för medlemmar på bilgårdar) och garage.
- * Släpp all parkering fri och ta bort bevakning. Medlemmarna blir solidariskt ansvariga att gemensamt lösa parkeringsfrågan.

Yrkande

Styrelsen yrkar på att stämman fattar beslut enligt något av ovanstående förslag alternativt något förslag som framläggs vid stämman.

Styrelsen



Proposition 2 – Förändring av balanserade medel

Bakgrund

Tallkobbens samfällighetsförening har god ekonomi och de medel som finns kan användas utan att skada föreningens ekonomiska ställning. Under många år har årsstämmorna fört över positiva resultat till balanserat resultat. Genom åren har beloppet vuxit till knappt tre miljoner kronor. Föreningen ska inte vara vinstdrivande och styrelsen bör sträva efter att uttaxeringen inte ska variera alltför mycket från år till år.

Utöver uttaxeringen av löpande kostnader sker avsättning till underhålls- och förnyelsefond. Dessa medel ska i första hand nyttjas till att täcka de kostnader som beräknas enligt underhålls- och förnyelseplanen. Planen utvärderas och uppdateras löpande.

Styrelsen föreslog vid stämman 2015 att delar av de balanserade medlen skulle kunna nyttjas för akuta åtgärder på värme- och vattenanläggningar samt för byte av armaturer. Syftet med detta var att inte behöva uttaxera för dessa kostnader som på förhand är beräknade, men där utfallet är svårt att förutsäga.

För år 2015 gjorde föreningen ett överskott utan att styrelsen behövde nyttja några balanserade medel. Även för år 2016 föreslår styrelsen att balanserade medel ska kunna nyttjas till akuta åtgärder på värme- och vattenanläggningar samt för resterande byten av armaturer längs gångvägar och på gårdar.

Bedömning

Anledning till yrkandet nedan är att underhålls- och förnyelseplanen visar på att större arbeten och investeringar kommer att behöva göras de närmaste åren. Genom att flytta medel till fonden öronmärks överskott från tidigare år till att nyttjas för åtgärder enligt underhålls- och förnyelseplanen under kommande år.

Yrkande

Styrelsen yrkar på att stämman bifaller styrelsens proposition och avsätter 750 000 kr av balanserade medel till underhålls- och reparationsfonden för sektion 1.

Styrelsen



Motioner från medlemmar

Inga motioner från medlemmar har inkommit varför punkten på dagordningen utgår.

Styrelsen



Förslag till ersättning för styrelsemedlemmar och revisorer

Styrelsen föreslår stämman att liksom för år 2015 fatta beslut om ersättning för styrelsemedlemmar respektive revisorer var för sig, och att respektive grupp själv fördelar ersättningen mellan medlemmarna.

Den externa revisorn anlitas på löpande räkning.

Förslag

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att ersättning till interna revisorer (ordinarie och suppleanter) för år 2016 ska uppgå till 5 000 kr.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att ersättning till styrelsemedlemmar för år 2016 ska uppgå till samma belopp som för år 2015, dvs 173 000 kr.

Styrelsen

Styrelsen föreslår följande budget för år 2016 – Sektion 1

Inkomster	Utfall år 2015	Budget år 2016
Uttaxering från medlemmar	6 134 741	6 218 928
Ersättning från kommunen	10 000	10 009
Ränteintäkter	775	9 120
Uttag från reparationsfond	0	0
Uttag från balanserade medel	0	1 500 000
	6 145 516	7 738 057
Utgifter		
Fjärrvärme	3 699 568	3 762 000
Vatten	662 249	684 000
El	133 607	140 448
Vinterväghållning	176 609	255 360
Områdesskötsel	161 309	609 919
Försäkring	21 440	21 440
Styrelsearvode / Intern revisor	172 029	178 000
Utbildning	1 000	2 500
Entreprenad, ekonomi/revision/mötesordf/mötessekr	187 499	233 006
Admin och IT	24 087	27 024
Värmekulv. Pumpar, UC	388 785	1 135 408
Upprustning gårdar	130 200	357 896
Kabel-TV	211 856	217 056
Räntekostnader	107	0
Fondering (400-1200 kr/medlem)	114 000	*) 114 000
	6 084 345	7 738 057

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

Debitering per medlem 2016

	Per år	228 medlemmar Per kvartal
	27 276	6 819
Av detta utgör:		
Värme	16 500	4 125
Vatten	3 000	750
Samf.avgift	1 441 872	1 581
Kabel-TV	952	238
Fond	500	125

Kvartalsavgiften för kv. 1/16 har debiterats med	6 819
Kvartalsavgift för kv. 2/16 blir	6 819
Kvartalsavgift för kv. 3/16 blir	6 819
Kvartalsavgift för kv. 4/16 samt kv. 1/16 blir	6 819

Kvartalsavgiften betalas med följande förfallodagar:

28 februari, 31 maj, 31 augusti, 30 november 2016 samt 28 februari 2017

Styrelsen föreslår följande budget för år 2016 – Sektion 2

Inkomster	Utfall år 2015	Budget år 2016
Uttaxering, från medlemmar	134 160	320 436
Försäkringsersättning	18 280	0
Uttag från reparationsfond	0	150 000
	<u>152 440</u>	<u>470 436</u>
Utgifter		
El	23 035	30 960
Underhåll och reparation	20 500	387 876
Fondering (400-1200 kr/medlem)	103 200	*) 51 600
	<u>146 735</u>	<u>470 436</u>

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

Debitering per medlem 2016

	Per år	129 medlemmar Per kvartal
	3647	621

Kvartalsavgiften för kv. 1/16 har debiterats med	260
Kvartalsavgift för kv. 2/16 blir	982
Kvartalsavgift för kv. 3/16 blir	621
Kvartalsavgift för kv. 4/16 samt kv. 1/16 blir	621

Kvartalsavgiften betalas med följande förfallodagar:

28 februari, 31 maj, 31 augusti, 30 november 2016 samt 28 februari 2017

Styrelsen föreslår följande budget för år 2016 – Lån till värmeväxlare

Inkomster	Utfall år 2015	per medl.	Budget år 2016
Utaxering från berörda medlemmar	417 200	700	417 200
Ränteintäkter	97 744	164/138	93 870
	<u>514 944</u>		<u>511 070</u>

Utgifter			
Amorteringar	420 000		420 000
Återbetalning till sektion 1	58 640		72 898
Räntor	36 304		18 172
	<u>514 944</u>		<u>511 070</u>

Debitering per medlem 2016	Per år	149 medlemmar
		Per kvartal
	3 430	858

Kvartalsavgiften för kv. 1/16 har debiterats med	864
Kvartalsavgift för kv. 2/16 blir	864
Kvartalsavgift för kv. 3/16 blir	864
Kvartalsavgift för kv. 4/16	838

Kvartalsavgiften betalas med följande förfallodagar:
28 februari, 31 maj, 31 augusti, 30 november 2016

Styrelsen föreslår följande budget för år 2016 – Total

Inkomster	<i>Utfall år 2015</i>	<i>Budget år 2016</i>
Uttaxering från medlemmar	6 686 101	6 956 564
Ersättning från kommunen	10 000	10 009
Ränteintäkter	98 519	102 990
Uttag från reparationsfond	0	150 000
Uttag från balanserade medel	0	1 500 000
	6 794 620	8 719 563
Utgifter		
Fjärrvärme	3 699 568	3 762 000
Vatten	662 249	684 000
El	156 642	171 408
Vinterväghållning	176 609	255 360
Områdesskötsel	161 309	609 919
Försäkring	21 440	21 440
Styrelsearvode	172 029	178 000
Utbildning	1 000	2 500
Entreprenad, ekonomi/revision/mötesordf/mötessekr	187 499	233 006
Admin och IT	24 087	27 024
Värmekulv. Pumpar, UC	388 785	1 135 408
Upprustning gårdar	130 200	357 896
Underhåll och reparation garage	20 500	387 876
Kabel-TV	211 856	217 056
Amorteringar lån värmexl	420 000	420 000
Räntekostnader	36 411	18 172
Återbet proj värmexl till sektion 1	58 640	72 898
Fondering	217 200	165 600
	6 746 023	8 719 563

Kostnad per fastighet och kvartal	År 2015	Förslag år 2016
Fastighet med eget garage utan lån för värmväxlare	6 819	6 819
Fastighet med eget garage och lån för värmväxlare	7 677	7 677
Fastighet med garage i långa utan lån för värmväxlare	7 079	7 440
Fastighet med garage i långa och lån för värmväxlare	7 937	8 298



Debiteringslängd för år 2016, Tallkobbens samfällighetsförening

- * På grund av variation i värme- och vattenförbrukning, särkostnader för fastigheter med garage i långa 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 2016-02-28, 2016-05-31, 2016-08-31, 2016-11-30 och 2017-02-28.
- * Avgiften som förföll 2016-02-28 är preliminär och kommer att justeras 2016-05-31 enligt beslutad budget för 2016.
- * Avgiften som förfaller 2017-02-28 är preliminär och kommer att justeras 2017-05-31 enligt beslutad budget för 2017.
- * Vid förfallodagen 2016-05-31 justeras även individuell värme- och vattenförbrukning för året innan dvs. 2015.

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

Valberedningens förslag

Då valberedningen saknar förslag till samtliga uppdrag som är aktuella för val kommer valberedningen att dela ut underlag i samband med stämman.

Valberedningen

Vem har rätt att rösta?

Rätt att rösta i beslut som rör sektion 1 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. Vid flera ägare till en fastighet måste samtliga ej närvarande ägare lämna fullmakt till ombud. Se förslag till fullmakt nedan.

Registrering av röstberättigade kommer att ske vid ingången genom avprickning i fastighetslista, vilken 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 årsstämma den 21 mars 2016.

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

JAG/VI: _____
(namn, adress, TEXTAT)

Befullmäktigar härmed: _____
(namn, adress, TEXTAT)

att i röstning företräda mig i förhandling vid årsstämman den 21 mars 2016.

_____ Kalvsvik 11: _____
Fullmaktsgivarens/-givarnas namnteckning/-ar och fastighetsbeteckning