

# TALLKOBENS

## SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

### Kallelse till ÅRSSTÄMMA

Måndagen den 26 mars 2018 kl 19.00 i matsalen  
på Kvarnbäcksskolan.

Avprickning och inlägg sker från kl 18.30.



## Innehållsförteckning

Förslag till dagordning .....	2
Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning 2017.....	11
Balansräkning 2017 .....	12
Redovisat resultat 2017 .....	13
Värmeförbrukning, statistik och justeringsuppgifter, 2017 .....	14
Kallvattenförbrukning, statistik och justeringsuppgifter, 2017.....	14
Garageelförbrukning, statistik och justeringsuppgifter, 2017 .....	15
Revisionsberättelse 2017 .....	16
Proposition – Årsavläsning .....	19
Motion 1 - Boulebana.....	20
Beredning av motion 1 – Boulebana .....	21
Förslag till ersättning för styrelsemedlemmar och revisorer .....	22
Styrelsens förslag till budget för år 2018.....	23
Styrelsen föreslår följande budget för år 2018 – Sektion 1.....	24
Styrelsen föreslår följande budget för år 2018 – Sektion 2.....	25
Debiteringslängd för år 2018, Tallkobbens samfällighetsförening .....	27
Valberedningens förslag.....	28
Fullmakt .....	29



# ÅRSSTÄMMA

Måndagen den 26 mars 2018 kl 19.00  
i matsalen på Kvarnbäcksskolan

## 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. Framställningar från styrelsen och motioner från medlemmar
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 hålles tillgängligt

Välkomna!

Styrelsen

# TALLKOBBENS

## SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Förvaltningsberättelse  
2017



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Tallkobbens samfällighetsförening får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning under verksamhetsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

### STYRELSE

Styrelsen har 2017-01-01 - 2017-03-27 bestått av:

ledamot, ordförande – Karin Glanshed  
ledamot, ansvarig områdesskötsel – Gunwor Bergh  
ledamot, ansvarig värme och vatten – Lars Erkstam  
ledamot, kassör – Johanna Sidestål  
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 2017-03-28 - 2017-12-31 bestått av:

ledamot, ordförande – Karin Glanshed  
ledamot, ansvarig områdesskötsel – Gunwor Bergh  
ledamot, ansvarig värme och vatten – Lars Erkstam  
ledamot, kassör – Johanna Sidestål  
ledamot, sekreterare – Eva Ryderling  
suppleant, vice ansvarig värme och vatten – Ali Aladellie  
suppleant – Tina Baytorun  
suppleant – Robert Berglund  
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 Piper.

### REVISORER

Föreningens revisorer, som valdes 2017-03-27, har varit:

intern revisor – Mi Alforsen  
extern revisor – Parameter Revision AB (enligt beslut vid ordinarie stämma 2017-03-27 ersätter en extern revisor en av de interna revisorerna)  
suppleant – Tor-Björn Rahm  
suppleant – Radmila Mrnjevic

## VALBEREDNING

Valberedningen har 2017-01-01 - 2017-03-27 bestått av:

ledamot, sammankallande – Åsa Baldauf Täge

ledamot – Christer Drost

ledamot – Anna Österberg

Valberedningen har 2017-03-28 - 2017-12-31 bestått av:

ledamot, sammankallande – Åsa Baldauf Täge

ledamot – Eva Eriksson

ledamot – Kenneth Lindvall

## EKONOMI

Föreningens ekonomiska ställning framgår av bifogat bokslut.

### *Årets resultat*

Avsättning till underhålls- och förnyelsefond för sektion 1 är 91 200 kr.

Avsättning till underhålls- och förnyelsefond för sektion 2 är 51 600 kr.

Resultatet för år 2017 blev ett överskott med 699 735 kr. Orsak till överskottet i sektion 1 beror på färre arbeten avseende värme och vatten än budgeterat, lägre kostnader för vinterväghållning och områdesskötsel samt lägre elkostnader till följd av övergång till LED-belysning och nytt elavtal. Överskottet för sektion 2 beror på ej påbörjat arbete med garagelängorna.

Enligt stämmobeslut 2017-03-27 har balanserade medel täckt underskottet för sektion 1 från 2016 med 875 055,71 kr. Uttag från underhålls- och reparationsfonden täckte underskottet för sektion 2 från 2016 med 81 222 kr.

Balanserat resultat uppgår till 2 271 718,54 kr.

Styrelsen föreslår till stämman att fatta beslut om att överskottet för sektion 1 balanseras med 315 999,97 kr och att överskottet för sektion 2 balanseras med 383 735,10 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 och det psykosociala klimatet inom styrelsen har varit god under året.

Styrelsemedlemmarna är inte boende på samfällighetens samtliga gårdar. Under året har vi saknat styrelsemedlem på en gård som dock har haft en gårdsvärd. En gårdsvärd behöver inte arbeta i styrelsen men kan lyfta frågor av vikt för medlemmarna gården.

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

## EKONOMISK FÖRVALTNING

Brüggemann System AB är föreningens entreprenör för den ekonomiska förvaltningen sedan 2016-06-11. Samarbetet mellan styrelsen och entreprenören har fungerat mycket väl under året.

Ett fåtal medlemmar har haft betalningsproblem under året. De medlemmar som inte har betalat fakturan trots påminnelse har fått ett personligt besök av kassören tillsammans med annan styrelsemedlem. Totalt genomförde styrelsen ca 30 besök hos medlemmar som trots påminnelse inte betalade fakturor. Inga fordringar har behövts lämnats till Kronofogden år 2017. Under året har sena betalningar inneburit att medlemmen fått betala påminnelseavgift och ränta.

## SAMFÄLLIGHETENS WEBBPLATS

På webbplatsen [www.tallkobben.se](http://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.

Sedan början av år 2015 finns en sida med inloggning för medlemmar. Lösenordet till sidan har publicerats i styrelsebreven. På medlemsidan lägger styrelsen 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

### *Underhålls- och förnyelseplanen*

HSB har under året tagit fram en underhålls- och förnyelseplan i samråd med styrelsen. Föreningen har i skrivande stund inte fått tillgång till den plattform där styrelsen och revisorer kommer att kunna göra justeringar och anpassningar. Underhålls- och förnyelseplanen kommer styrelsen att se över årligen och göra nödvändiga justeringar och anpassningar i.

### *Trädfällning*

UHI AB har under året beskurit träd inom området samt fällt och fört bort några riskträd.

### *Parkering*

Medlemmarna har ett solidariskt ansvar för hur parkering på området sköts. Parkeringarna är endast avsedda för fordon som får framföras i trafiken (dvs. registrerade och i körbart skick).

Flera avställda fordon har varit parkerade på området. Bilarna har fått lappar på vindrutan och ägarna har fått brev med begäran om att bilen ska flytta från området.

Parkering utanför markerade p-platser riskerar att skada underlaget, skymma sikten för andra fordon samt hindra framkomligheten. Med anledning av detta fattade styrelsen under året beslut om att märka fordon som är parkerade utanför utmärkta p-platser med en lapp.

### *Lekplatser*

Strax före årsskiftet utförde HSB arbete på området. Lekplatsen på gård F fick en klätterställning och en ny sandlåda och nytt sandbäckbord. Samtidigt bytte de ut fallsand vid gungställningen och flyttade vippgungan. Gård H fick en gungställning med kompisgunga.

### *Övrigt*

Städdagar genomfördes lördagen den 22 april och söndagen den 5 november. Sandupptagning skedde efter vårstädningen.

För att få ner fordonshastigheten inom området har föreningen haft mobila farthinder vid infarter till gårdar under perioden mellan vår- och höststädningen. Strax före årsskiftet monterade HSB p-hinder mellan D- och E-gården på Sommarbo samt från C-gården mot Sommarbovägen för att stoppa genomfartstrafik.

I december ankom nya skyltar till parkeringsplatserna och gårdsinfarterna. Montering av dessa skyltar sker i början av år 2018.

I styrelsebrev och vid personliga besök har styrelsen begärt att medlemmar med tomtgräns mot vägar beskär och klipper träd och buskar för att minimera risken för olyckor och för ökad framkomlighet.

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

Generellt sett tillåter styrelsen inga nya överträdelser där medlemmar breddar sina tomter på samfällighetens mark. Under året har styrelsen hanterat ett par sådana ärenden.



Farsta Trafikskola AB har varit entreprenör för vinterväghållningen under säsongerna 2016/2017 och 2017/2018. För innevarande säsong valde styrelsen att förlänga avtalet på grund av att entreprenören är väl förtrogen med vår förening och att prisnivån är mycket konkurrenskraftig enligt de tidigare två årens upphandlingar. Vinterns avtal innehåller tillägg för jour vilket innebär maximalt en timmes framkörning efter avrop.

Inför vintersäsongen anlände den nya sandfickan som är placerad vid infarten till garagelängorna på Mjölntäppan. Den extra sandfickan minskar risken att föreningen står utan halkskydd.

## SEKTION 2 – GARAGE I LÄNGA

Protokollet från garagebesiktningen som Corvara AB genomförde hösten 2016 ankom efter årsstämman. Utifrån resultat av besiktningen och de rekommendationer entreprenören lämnade begärde styrelsen in offerter på arbetet genom förmedlaren Bra Byggare. Arbetet med intresserade entreprenörer och lämnade offerter har pågått under året. Beslut om vilka åtgärder som ska göras och därmed vilken offert som ska antas avgör medlemmarna vid extrastämma 2018.

Två garageportar har skadats i samband med smitningsolyckor under året. Den ena porten är lagad medan lagning av den andra porten sker i början av 2018. Ersättning från Trafikförsäkringsföreningen täcker delvis kostnaderna.

### *Elmätare i garagelänga*

Styrelsen läste av elmätarna i slutet av år 2016 och igen i slutet av år 2017. Avläsningar gör det möjligt att debitera el efter förbrukning per garage i länga i enlighet med föreningens anläggningsbeslut. Avräkning på förbrukad el kommer att ske på fakturan som förfaller den 31 maj 2018.

## MARKBUNDEN INFRASTRUKTUR

### *El*

Styrelsen tecknade under året ett nytt elavtal med Telinet AB för perioden 2017-12-01—2020-11-30.

### *Belysning*

Vissa av lamporna i armaturerna på parkeringsplatserna Sommarbo slocknade under hösten 2017. Då dessa lampor började närma sig slutet på sin livslängd beslutade styrelsen att byta samtliga belysningskällor. Efter bytet började armaturerna att slockna oregelbundet till följd av oxidation i vissa lampfästen. För att snarast möjligt få belysning på området igen beslöt styrelsen att ersätta armaturerna på Sommarbo med lagerförda LED armaturer. De nya armaturerna lyser upp området men är inte anpassade för ändamålet. I budgetarbetet för år 2018 finns en plan för att åtgärda detta.

### *Värme- och vattenkulvert*

En mindre markreparation har skett på gård C under året. För Mjölntäppan har utflödet hållit sig på samma nivå sedan 2013. För Sommarbo har utflödet stabiliserat sig på en lägre nivå än för Mjölntäppan.

### *Undercentraler*

Under våren bytte Vattenfall flödesmätare i undercentralen på Sommarbo. I undercentralerna har styrelsen utfört regelbunden lågintensiv påfyllnad av expansionskärl till följd av en relativt låg uttrinning. Huvudsakligen har uppgifterna vid båda undercentralerna under året varit bevakning och registrering av statistik.

### *Avläsning*

Det har skett tre självavläsningar och en styrelseavläsning under 2017. Några enstaka fastigheter har inte varit tillgängliga under den annonserade slutavläsningsperioden.

### *Kritiska reparationer*

En läckande värmeledning och en vattenledning har åtgärdats på Mjölntäppan. Fyra fastigheter har fått nya inkommande värmeventiler.

En dag under verksamhetsåret hade Vattenfall problem med att leverera fjärrvärmevatten vilket medförde att samtliga fastigheter saknade varmvatten vid det tillfället.

### *Underhåll*

De värmemätare som var ur funktion vid slutavläsning 2016 byttes ut under 2017. Vid slutavläsningen 2017 var tre värmemätare ur funktion. Dessa kommer att bytas ut under 2018. När förbrukad energi inte går att läsa av sker debitering enligt en schablon som är baserad på fastighetens tidigare förbrukning och differensen i förbrukning mellan åren för föreningen totalt.

### *Framtidsprojektet*

Projektarbetet med värme och vatten har fortsatt under året. Bengt Dahlgren Stockholm AB genomförde en konsekvensanalys om risk för frysning i avloppsledningar.

Efter genomförd utredning höll styrelsen ett möte med Vattenfall med anledning av framtidsprojektet.

Beslut om vilka åtgärder som ska göras avgör medlemmarna vid extrastämma 2018.

## **KABEL-TV/FIBER**

Årsstämman 2017-03-27 fattade beslut om att ge styrelsen i uppdrag att bl.a. utreda möjligheten att installera fiber.

Under augusti och september genomförde Stadsnätsbolaget Sverige AB en säljkampanj avseende anslutning till fibernät de planerade inom samfälligheten. Föreningen fick information om kampanjen strax före säljstarten men fick ingen möjlighet att diskutera en gemensam anslutning. En majoritet av medlemmarna har valt att teckna avtal med entreprenören varför styrelsen inte kommer att fortsätta sitt arbete med att planera för ett gemensamt fibernät.

Föreningen förnyade gruppavtalet som omfattar ett utökat TV-programutbud med Com Hem. Avtalet löper under perioden 2018-01-01—2022-12-31.

## 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 2018-02-22

---

Karin Glanshed

---

Gunvor Bergh

---

Lars Erkstam

---

Eva Ryderling

---

Johanna Sidestål

---

Ali Aladellie

---

Tina Baytorun

---

Robert Berglund

---

Suna Görgülü

---

Mattias Wenzel

## Resultaträkning 2017

Intäkter	Sektion 1	Sekt. 1 -16	Sektion 2	Sekt.2 -16	Värmeväxl.	Värmeväxl. -16
Medlemmar	6 337 496	6 218 928	466 464	320 436	0	514 944
Periodiserad avläsnings faktura värme/vatten	-190 847	-152 540	-17 809			
Bidrag från kommunen	10 127	10 009				
Övriga intäkter	3 058	0	4 974	0	0	-58 640
	<b>6 159 833</b>	<b>6 076 398</b>	<b>453 629</b>	<b>320 436</b>	<b>0</b>	<b>456 304</b>
<b>Kostnader</b>						
Värme	3 556 908	3 608 488				
Vatten	698 245	684 973				
El	77 415	101 618	10 056	28 190		
Vinterväghållning	185 033	153 827				
Områdesskötsel	215 267	550 584				
Försäkring	21 440	21 440				
Underhåll garagelängor			8 238	471 868		
Styrelsearvode (inkl. arb.givaravg.)	167 992	174 837				
Adm. & diverse	198 411	195 041				
Konsultkostnad värme & vatten	47 500					
Reparation kulvert	40 449	936 305				
Belysning, armaturer	49 343					
Upprustning gårdar	273 595	194 863				
Driftskostnader Kabel-TV	220 714	216 676				
Upprustning Kabel-TV						
Amorteringar					0	420 000
	<b>5 752 312</b>	<b>6 838 651</b>	<b>18 294</b>	<b>500 058</b>	<b>0</b>	<b>420 000</b>
<b>Resultat före finansiella int/kostn.</b>	<b>407 522</b>	<b>-762 254</b>	<b>435 335</b>	<b>-179 622</b>	<b>0</b>	<b>36 304</b>
Ränteintäkter		1 523				
Räntekostnader	-322	-325			0	-36 304
<b>Resultat före dispositioner</b>	<b>407 200</b>	<b>-761 056</b>	<b>435 335</b>	<b>-179 622</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Avsättning gårdspengafond		0				
Avsättning till garagefond			51 600	-98 400		
Uttag kabel-TV fond		0				
Avsättning rep.fond	91 200	114 000				
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>316 000</b>	<b>-875 056</b>	<b>383 735</b>	<b>-81 222</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Redovisning av fonderade medel

Disponering av Reparationsfond		Disponering av KabelTV-fond		Disponering av Gårdspengafond		Disponering av Garagefond	
Ing. balans	2 891 935	Ing. balans	0	Ing balans	0	Ing balans	420 245
Utgifter	0	Utgifter	0	Lekutrustn.	0	Reparation	81 222
Avsättning	91 200	Avsättning	0	Avsättning	0	Avsättning	51 600
Utg. Balans	2 983 135	Utg. Balans	0	Utg. Balans	0	Utg. Balans	390 623

## Balansräkning 2017

TILLGÅNGAR	17-12-31	16-12-31
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kassa	0	0
Bank	847 586	65 723
PlusGiro		0
Bank-fondmedel	6 191 315	5 516 315
Akkumulerade fordringar, värmväxlare		0
Upplupna ränteintäkter, sektion 3		0
Fordringar medlemmar/övriga	8 126	8 383
Osäkra fordringar		0
Upplupna intäkter & förutbetalda kostnader	47 191	77 171
<b>Anläggningstillgångar</b>		0
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>7 094 218</b>	<b>5 667 592</b>
<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		
<b>Kortfristiga skulder</b>		
	1 624 062	1 039 971
<b>Långfristiga skulder</b>		
Lån, SwedBank, värmväxlare	0	0
<b>Obeskattade reserver</b>		
Reparationsfond	2 983 135	2 891 935
KabelTV-fond	0	0
Gårdspengafond	0	0
Garagefond	390 623	420 245
<b>Eget kapital</b>		
Balanserat resultat Sekt. 1	1 408 205	2 283 261
Balanserat resultat Sekt. 2	-11 542	-11 542
Redovisat resultat Sekt. 1	316 000	-875 056
Redovisat resultat Sekt. 2	383 735	-81 222
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>7 094 218</b>	<b>5 667 592</b>

## Redovisat resultat 2017

	Sektion 1	Sektion 2
Värme	-205 092	0
Vatten	14 245	0
Garageel	0	-17 809
Övrigt	506 847	401 544
<b>TOTALT</b>	<b>316 000</b>	<b>383 735</b>

Styrelsen föreslår att utfallet för kostnaden av värme, vatten och garageel regleras under kvartal 2 2018.

Styrelsen föreslår vidare att överskottet för sektion 1 respektive sektion 2 balanseras.

## Värmeförbrukning, statistik och justeringsuppgifter, 2017

	2017	2016
Total antal MWh förbrukat enligt mätare i husen:	3 034,09	3 055,03
Medelförbrukningen för våra 228 hushåll i år är:	13,31	13,40
Lägsta förbrukningen var (angivet i MWh):	4,96	5,58
Högsta förbrukningen var (angivet i MWh):	23,52	23,98
Totala kostnaden (summa från Vattenfall Värme):	3 556 908	3 608 488
Total debitering av medlemmarna (16 500 kr/hushåll):	3 762 000	3 762 000
Varje hushåll har betalat en fast avgift på 2000 kr/år samt för 2017 ytterligare 14 500 kr.		
Total justering för värme (justeras på majfakturan): samfälligheten i skuld	-205 092	-153 513
Avvikelse från budget:	5,77%	4,25%
Kostnaden per MWh efter avdrag för den fasta avgiften:	1 022,02	1 031,90
Vilket innebär att 2015 års debitering på 14 500 kr räcker till: (MWh)	14,19	14,05

Inga avgifter för höga flöden har eller kommer att debiterats för 2017.

## Kallvattenförbrukning, statistik och justeringsuppgifter, 2017

	2017	2016
Total kallvattenförbrukning angivet i liter:	30 543 598	29 787 854
Kallvatten i kubikmeter:	30 543,60	29 787,85
Medelförbrukningen för våra 228 hushåll i år är:	133,96	130,65
Lägsta förbrukningen var (angivet i kubikmeter):	0,00	0,00
Högsta förbrukningen var (angivet i kubikmeter):	639,00	429,00
Totala kostnaden:	698 245	684 973
Total debitering av medlemmarna (3 000 kr/hushåll):	684 000	684 000
Total justering för vatten (justeras på majfakturan):	14 245	973
Avvikelse från budget:	-2,04%	-0,14%
Kostnaden per kubikmeter kallvatten (priset inkl dagvatten och småhusavgifter):	22,86	23,00
Vilket innebär att 2015 års debitering på 3 000 kr räcker till: (kubikmeter)	131,23	130,46

## Garageelförbrukning, statistik och justeringsuppgifter, 2017

	<u>2017</u>
Total förbrukning av garageel angivet i kWh:	10 056
Medelförbrukningen för våra 129 hushåll i år är:	27,91
Lägsta förbrukningen var (angivet i kWh):	0,00
Högsta förbrukningen var (angivet i kWh):	596,00
Totala kostnaden:	10 056
Total debitering av medlemmarna (216 kr/hushåll):	27 864
Total justering för garageel (justeras på majfakturan): samfälligheten i skuld	-17 808
Avvikelse från budget:	177,09%
Kostnaden per kWh garageel:	1,58
Vilket innebär att 2017 års debitering på 216 kr räcker till: (kWh)	136,68

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 2017

Till föreningsstämman i Tallkobbens Samfällighetsförening, org.nr 716417-1600.

### Rapport om årsbokslutet

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsbokslutet för år 2017.

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

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den interna revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till samfälligheten enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsbokslutet upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt bokföringslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta ett årsbokslut som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsbokslutet ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsens avser att upplösa föreningen upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsbokslutet som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsbokslutet.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsbokslutet, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsbokslutet. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsbokslutet om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsbokslutet. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsbokslutet och om årsbokslutet återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### ***Den interna revisorns ansvar***

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsbokslutet har upprättats i enlighet med bokföringslagen och om årsbokslutet ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

### **Uttalande**

Utöver vår revision av årsbokslutet har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Tallkobbens Samfällighetsförening för år 2017.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **Grund för uttalande**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till samfälligheten enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### **Styrelsens ansvar**

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av samfällighetens angelägenheter enligt lagen om förvaltning av samfälligheter och föreningens stadgar.

### **Revisorns ansvar**


Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot samfälligheten.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga revisors bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Stockholm den 8 mars 2018

Parameter Revision AB



Nina Åström

Auktoriserad revisor

Stockholm den 8 mars 2018



Mi Alforsen

Intern revisor



## Proposition – Årsavläsning

### Bakgrund

I anläggningsbeslutet från 1989-02-27 står att läsa "Kostnaderna för förbrukning av vatten och fjärrvärme samt förbrukning av elström för innerbelysning och eluttag i garagen skall fördelas genom individuell mätning".

Medlemmarna betalar en preliminär avgift för varm- och kallvatten respektive garageel (endast för medlemmar med del i sektion 2). I samband med budget beslutar årsstämman dessa avgifter.

Vid årsskiftet ska styrelsen läsa av värme- och vattenmätare i varje fastighet för att kunna fastställa förbrukningen hos respektive fastighet. Efter avläsningen gör styrelsen en avräkning som visar vilken justering som ska ske på fakturan i maj månad.

### Motivering

Avläsningarna är årligt återkommande och något som medlemmarna bör vara medvetna om. Styrelsen aviserar i förväg inom vilken tidsperiod avläsningarna kommer att ske.

Om en medlem inte är tillgänglig är det dennes skyldighet att säkerställa att styrelsen får tillgång till att läsa av mätarna. Detta kan ske genom att medlemmen kontakta styrelsen och bestämmer hur avläsningen kan ske utan medlemmens närvaro.

Trots detta har styrelsen inom den utsatta tidsramen inte fått tillgång till att läsa av alla fastigheters mätare. Att inte kunna läsa av mätarna försvårar styrelsens arbete och försenar både boksluts- och avräkningsarbetet.

### Bedömning

För att minimera risken att styrelsen inte får tillträde till mätarna inom föreskriven tid föreslår styrelsen att stämman inför en sanktionsavgift på 1 000 kr för dessa fastigheter från och med avläsningen vid årsskiftet år 2018/2019.

### Yrkande

Styrelsen yrkar på att stämman bifaller styrelsens proposition och inför en sanktionsavgift på 1 000 kr för fastigheter som inte ger styrelsen tillträde till mätarna inom föreskriven tid vid årsavläsningen.

### Styrelsen

## Motion 1 - Boulebana

### Motion till stämma 2018 - Boulebana

Samfälligheten har genomgående förvaltat och förnyat våra 10 närlekplatser så att barnen har en närliggande lekplats.

Man har också tidigare förnyat den större kvarterslekplatsen med bollplan (L7) med asfalt för att kunna tillhandahålla en isbana vintertid. Kvarterslekplatsen har dock under lång tid inte haft någon speciell lekinriktning utan används för t.ex. skateboardåkning och hundträning.

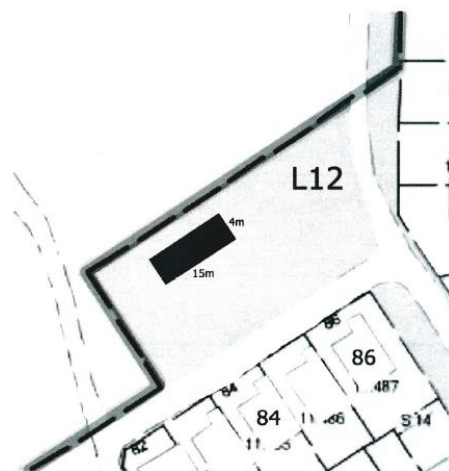
L7 bör vara sammanhållen för att i framtiden kunna användas för ytkrävande verksamhet.

Förutom ovanstående lektytor finns en lek och sportyta L12. Den används i huvudsak som avsättningsyta för snö vid vinterväghållning. L12 är inte lämplig för bollsport såsom fotboll eller brännboll (annat än för mycket små barn) på grund av närheten till intilliggande fastigheter. Dessutom finns det kommunala bollytor i samfällighetens närhet som kan utnyttjas av de större barnen efter skoltid.

Samfälligheten har inga aktivitetsytor för äldres lekar.

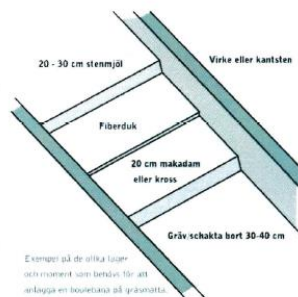
Boule kan spelas på asfalt, gräsmattor etc. men för att få en riktig spelkänsla bör boule spelas på ett riktigt underlag.

Den bästa platsen inom samfälligheten att anlägga en gemensam boulebana är på ytan L12.



#### Skiktet

Sist	Toppskikt	Spred ut grus för hand
	Hårdning	Vattna och vibrera upprepade gånger
	Inramning	Virke eller kantsten
	Stenmjöl	20 - 30 cm stenmjöl
	Isolering	Täck med fiberduk
	Utplaning	Vättera plant
	Dränering	Lägg på 20 cm makadam eller kross
Först	Schaktning	Gräv schakta bort 30-40 cm



Exempel på de olika lager och rummet som behövs för att anlägga en boulebana på gräsmatta.

Yrkande:

Stämman beslutar att samfälligheten budgeterar för att bygga en boulebana på yta L12. Arbetet utförs genom offertförfrågan.

Motionärer:

Arild Ruste  
Mjölartäppan 83

Lars Erkstam  
Mjölartäppan 54



## Beredning av motion 1 – Boulebana

Vår samfällighet har många lekplatser för våra yngsta boende. De flesta lekplatser har funnits sedan området byggdes. Genom åren har fokus kring gårdarna legat på barnen och lekytor till dem. Idag har vi många äldre boende och tyvärr är inte många ytor anpassade för dem. I närområdet utanför samfällighetens område finns inte heller något för de äldre. Förslaget från motionärerna är en utveckling av föreningens anläggningar för att tillgodose behovet hos fler medlemmar.

På den föreslagna platsen finns inga dokumenterade markledning som skulle kunna hindra en anläggning av boulebana.

Styrelsen har erhållit en kostnadsuppskattning från en entreprenör som grundar sig på deras erfarenheter från tidigare anläggningar av boulebanor. Entreprenören uppskattar kostnaden till ca 50 000 kronor.

### **Förslag till beslut**

Styrelsen föreslår att stämman bifaller motionen och ger styrelsen i uppdrag att göra en upphandling och byggnation av en boulebana på grönytan på Mjölntäppan.

Styrelsen



## Förslag till ersättning för styrelsemedlemmar och revisorer

Under flera år har ersättningen varit kopplad till prisbasbeloppet. För år 2018 uppgår prisbasbeloppet till 45 500 kr.

Styrelsen föreslår stämman att liksom för år 2017 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 2018 ska uppgå till 5 000 kr.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att ersättning till styrelsemedlemmar för år 2018 ska uppgå till fyra gånger prisbasbeloppet med avdrag för 5 000 kr, vilket innebär 177 000 kr.

Styrelsen



## Styrelsens förslag till budget för år 2018

I styrelsens förslag till budget för år 2018 ingår kostnader för värme, vatten och garageel vilka kommer att vidaredebiteras medlemmarna efter verklig förbrukning. Förutom löpande kostnader såsom vinterväghållning, vår- och höststädning, reparationer av ev skador på värme- och vattenledningar samt administrativa kostnader har vi för avsikt att under året bl.a. genomföra följande:

- flytt av armaturer från parkeringsplatserna på Sommarbo till skogsstigen mellan Lerstensvägen och Sommarbo,
- byte och komplettering av armaturer på parkeringsplatserna vid garagelängorna,
- fällning av skadade träd samt beskärning av träd,
- slamsugning av dagvattenbrunnar,
- inköp och installation av fallskydd i dagvattenbrunnar inne på gårdarna,
- återställning av kantstenar,
- målning av linjer på parkeringsplatser,
- renovering av lekplatser, prioriterade i år är gård B och gård E på Sommarbo,
- skyltar till lekplatserna,
- anlita extern revisor enligt stämmobeslut, extern ordförande och sekreterare till stämma,
- utbildning för styrelsemedlemmar,
- reparation av garagelängor enligt beslut på extrastämma februari 2018 och
- målning av garagelängor efter fasadtvätt i samband med reparationen.

Komplett budget följer på nästkommande sidor. Eventuella frågor kring föreslagna åtgärder besvaras vid stämman.

Styrelsen



## Styrelsen föreslår följande budget för år 2018 – Sektion 1

Inkomster	Budget år 2017	Utfall år 2017	Budget år 2018
Uttaxering från medlemmar	6 337 760	6 146 648	6 514 342
Ersättning från kommunen	10 032	10 127	10 298
Övriga intäkter (ränta, påminnelseavgifter)	0	3 058	0
Uttag från reparationsfond	0	0	0
Uttag från balanserade medel	940 000	0	1 200 000
	<b>7 287 792</b>	<b>6 159 833</b>	<b>7 724 640</b>
<b>Utgifter</b>			
Fjärrvärme	3 762 000	3 556 908	3 762 000
Vatten	684 000	698 245	720 480
El	100 320	77 415	79 344
Vinterväghållning	255 360	185 033	209 760
Områdesskötsel	300 960	264 610	611 040
Försäkring	21 888	21 440	21 888
Styrelsearvode / Intern revisor	178 000	167 992	182 000
Utbildning	1 824	0	1 824
Entreprenad (ek./revision/mötesordf/-sekr)	219 792	185 547	248 976
Admin och IT	23 552	12 864	21 376
Värmekulv. Pumpar, UC, konsult avlopp	1 176 480	87 949	1 085 280
Upprustning gårdar	275 424	273 595	495 216
Kabel-TV	196 992	220 714	103 056
Räntekostnader	0	322	0
Fondering (400-1200 kr/medlem)	91 200	91 200	*) 182 400
	<b>7 287 792</b>	<b>5 843 833</b>	<b>7 724 640</b>

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

## Debitering per medlem 2018

	228 medlemmar	
	Per år	Per kvartal
<b>Av detta utgör:</b>	<b>28 572</b>	<b>7 143</b>
Värme	16 500	4 125
Vatten	3 160	790
Samf.avgift	1 746 406	1 915
Kabel-TV	452	113
Fond	800	200

Kvartalsavgiften för kv. 1/18 har debiterats med	6 949
Kvartalsavgift för kv. 2/18 blir	7 337
Kvartalsavgift för kv. 3/18 blir	7 143
Kvartalsavgift för kv. 4/18 samt kv. 1/19 blir	7 143

Kvartalsavgiften betalas med följande förfallodagar:

28 februari, 31 maj, 31 augusti, 30 november 2018 samt 28 februari 2019

## Styrelsen föreslår följande budget för år 2018 – Sektion 2

<b>Inkomster</b>	<b>Budget år 2017</b>	<b>Utfall år 2017</b>	<b>Budget år 2018</b>
Uttaxering, från medlemmar	466 464	448 655	887 548
Försäkringsersättning	0	4 974	0
Uttag från reparationsfond	0	0	275 000
	<b>466 464</b>	<b>453 629</b>	<b>1 162 548</b>
<b>Utgifter</b>			
Garageel	27 864	10 056	10 320
Underhåll och reparation	387 000	8 238	1 100 628
Fondering (400-1200 kr/medlem)	51 600	51 600	*) 51 600
	<b>466 464</b>	<b>69 894</b>	<b>1 162 548</b>

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

<b>Debitering per medlem 2018</b>	129 medlemmar	
	<b>Per år</b>	<b>Per kvartal</b>
	<b>6880</b>	<b>1720</b>
<b>Av detta utgör:</b>		
Garageel	<b>80</b>	<b>20</b>

Kvartalsavgiften för kv. 1/18 har debiterats med	<b>904</b>
Kvartalsavgift för kv. 2/18 blir	<b>2536</b>
Kvartalsavgift för kv. 3/18 blir	<b>1720</b>
Kvartalsavgift för kv. 4/18 samt kv. 1/19 blir	<b>1720</b>

Kvartalsavgiften betalas med följande förfallodagar:  
28 februari, 31 maj, 31 augusti, 30 november 2018 samt 28 februari 2019

## Styrelsen föreslår följande budget för år 2018 – Total

<b>Inkomster</b>	<b>Budget år 2017</b>	<b>Utfall år 2017</b>	<b>Budget år 2018</b>
Uttaxering från medlemmar	6 804 224	6 595 303	7 401 890
Ersättning från kommunen	10 032	10 127	10 298
Övriga intäkter (ränta, påminnelseavg., försäkringsers.)	0	8 032	0
Uttag från reparationsfond	0	0	275 000
Uttag från balanserade medel	940 000	0	1 200 000
	<b>7 754 256</b>	<b>6 613 462</b>	<b>8 887 188</b>
<b>Utgifter</b>			
Fjärrvärme	3 762 000	3 556 908	3 762 000
Vatten	684 000	698 245	720 480
El	128 184	87 471	89 664
Vinterväghållning	255 360	185 033	209 760
Områdesskötsel	300 960	264 610	611 040
Försäkring	21 888	21 440	21 888
Styrelsearvode	178 000	167 992	182 000
Utbildning	1 824	0	1 824
Entreprenad, ekonomi/revision/mötesordf/mötessekr	219 792	185 547	248 976
Admin och IT	23 552	12 864	21 376
Värmekulv. Pumpar, UC	1 176 480	87 949	1 085 280
Upprustning gårdar	275 424	273 595	495 216
Underhåll och reparation garage	387 000	8 238	1 100 628
Kabel-TV	196 992	220 714	103 056
Räntekostnader	0	322	0
Fondering	142 800	142 800	234 000
	<b>7 754 256</b>	<b>5 913 727</b>	<b>8 887 188</b>

<b>Kostnad per fastighet och kvartal</b>	<b>År 2017</b>	<b>Förslag år 2018</b>
Fastighet med eget garage	6 949	7 143
Fastighet med garage i länga	7 853	8 863



## Debiteringslängd för år 2018, Tallkobbens samfällighetsförening

- \* På grund av variation i värme- och vatten samt garageelförbrukning och särkostnader för fastigheter med garage i långa är debiteringen individuell per fastighet.
- \* Debitering sker varje kvartal enligt tabell på omstående sidor. Beloppen anges i SEK.
- \* Förfallodagar är 2018-02-28, 2018-05-31, 2018-08-31, 2018-11-30 och 2019-02-28.
- \* Avgiften som förföll 2018-02-28 är preliminär och kommer att justeras 2018-05-31 enligt beslutad budget för 2018.
- \* Avgiften som förfaller 2019-02-28 är preliminär och kommer att justeras 2019-05-31 enligt beslutad budget för 2019.
- \* Vid förfallodagen 2018-05-31 justeras även individuell värme- och vattenförbrukning för året innan dvs. 2017.

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 26 mars 2018.

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 26 mars 2018.

\_\_\_\_\_  
Fullmaktsgivarens/-givarnas namnteckning/-ar

\_\_\_\_\_  
Kalvsvik 11: \_\_\_\_\_  
och fastighetsbeteckning