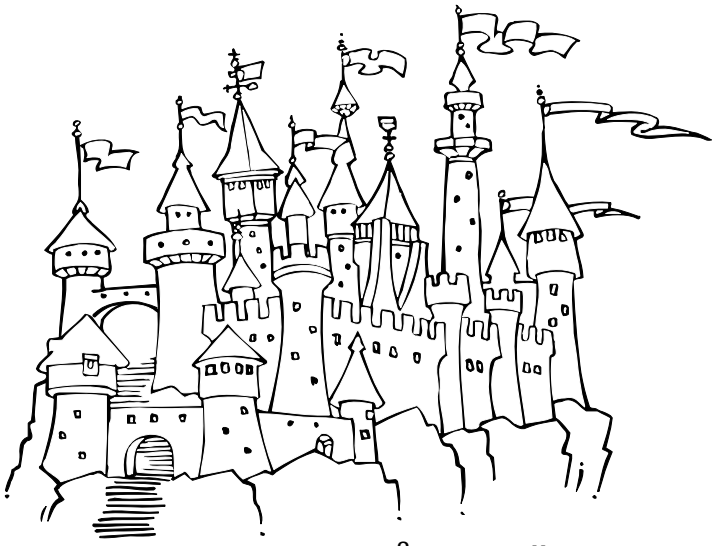


KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA
i Silkeborgs samfällighetsförening.

Onsdagen den 29 oktober 2019 i Kryptan, Kista kyrka.

Registrering av deltagare och fullmakter från klockan 18:30, kaffe och smörgås serveras.
Klockan 19:00 börjar årsstämman.

Hjärtligt välkommen!

Ordningsregler för årsmöte i Silkeborgs Samfällighet.

- Legitimation för samtliga röstberättigade skall uppvisas vid registreringen.
- Registrering av deltagande medlemmar samt fullmakter sker innan mötet börjar.
- Regler för fullmakter: Flera fastigheter har flera ägare. Om bara en av ägarna till en fastighet närvarar vid stämman krävs fullmakt från övriga ägare för att kunna delta i voteringen med en (1) röst. Om ägarna från en fastighet inte alls kan närvara på stämman är det möjligt att låta annan medlem i föreningen agera ombud. Fullmakt från samtliga ägarna är då nödvändigt. Ombud kan bara representera en (1) fastighet utöver sin egen.
- Medlem som har frågor/funderingar/invändningar rörande innehållet i kallelsen bör kontakta styrelsen senast en vecka innan stämman för att ge styrelsen tid att reda ut eventuella oklarheter.
- Under mötet så visar vi hänsyn och respekt för alla närvarande.
- Vi begär ordet genom handuppräckning och får ordet av mötesordföranden.
- Vi låter alla som fått ordet prata till punkt.
- Det är viktigt att alla förstår vad som beslutas. Om du är osäker, fråga.
- Mötesordföranden avgör när, och om det är dags för omröstning.
- Vid omröstning kan det begäras rösträkning och då skall rösträknarna kontrollräkna antalet röster.
- Endast sådana beslutspunkter som finns med i kallelsen som budget, motioner, propositioner etc. är föremål för beslut.

DAGORDNING ÅRSSTÄMMAN I SILKEBORGS SAMFÄLLIGHET 2019-10-29

1. Stämmans öppnande
2. Dagordningens godkännande
3. Fråga om stämman blivit behörigt utlyst
4. Val av ordförande för stämman
5. Val av sekreterare för stämman
6. Val av två justeringsmän tillika rösträknare, att jämte ordförande justera protokollet
7. Protokoll från föregående årsstämma
8. Förvaltningsberättelse
9. Resultat- och balansräkning 2018-2019
10. Revisionsberättelse och ansvarsfrihet för styrelsen
11. Motioner
12. Propositioner
13. Arvoden till förtroendevalda
14. Underhållsplan
15. Förslag till budget och debiteringslängd 2019-2020
16. Fördelning av verksamhetsårets ekonomiska resultat
17. Val av styrelseordförande
18. Val av styrelseledamöter
19. Val av styrelsesuppleanter
20. Val av revisorer
21. Val av revisorssuppleanter
22. Val av övriga förtroendevalda
23. Val av valberedning
24. Övriga frågor (ej föremål för beslut)
25. Plats där stämmoprotokollet hålls tillgängligt
26. Stämmans avslutande

PROTOKOLL FRÅN FÖREGÅENDE STÄMMA
Protokollet från årsstämman 2018 finns anslaget i entrén till hobbylokalerna på Silkeborgsgatan 42 samt Själlandsgatan 43. Protokollet finns även att läsa eller ladda ner från samfällighetens hemsida www.silkeborg.se under Dokument. Lösenordet är: ronja.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE SILKEBORG 2018-2019
Hur en samfällighetsförening fungerar
En samfällighetsförening bildas, enligt lag, när flera fastighetsägare tillsammans äger egendom. Silkeborgs samfällighetsförening har till ändamål att förvalta anläggningssamfällighet för friytor, ledningar m.m. tillkommen genom anläggningsbeslut 1981-11-04 (dnr 831-285-80). Föreningen registrerades 18 januari 1982 hos Lantmäteriet. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 4 november 1981.
I vår förening äger vi och är ansvariga för bland annat grönytor och rabatter på gårdarna, vägar inom området, garage, parkering, bodar, lekplatser och belysning. Med andra ord är det vi inom samfällighetsföreningen som står för skötsel och underhåll av allt vi gemensamt äger, antingen med egen arbetsinsats eller genom att anlita olika entreprenörer.
Den löpande driften av vår gemensamma egendom planeras av styrelsen som tillsammans med andra ansvariga förtroendevalda (se nedan) väljs på årsmötet. Styrelsen förvaltar dessutom samfällighetsföreningens tillgångar, för redovisning över föreningens räkenskaper och förteckning över ägare till de ingående fastigheterna samt årligen inför ordinarie stämma informerar alla medlemmar om föreningens verksamhet (så kallad *förvaltningsberättelse*). De förtroendevalda ansvarar för föreningens löpande verksamhet: teknik, städdagar, hobby- och tvätt, sopsugar, webb samt nycklar.

Genomförda arbeten under året

- I oktober brann en husbil på gästparkeringen vid stora garaget. Då det uppstod skador bland annat på den nyasfalterade marken så beställde styrelsen reparation efter det att resterna av husbilen forslats bort. Att återställa asfalten togs upp som ett försäkringsärende där Samfälligheten endast betalade en självrisk.

- Det har under året varit återkommande kommunikationsfel i boknings- och passagesystemet varför modem har bytts ut.

- Styrelsen har gjort en utvärdering av fläkten som monterades i radgaraget vid gård 1 vintern 2018. Efter att fläkten monterats minskade fukten och lukten något, och efter asfalteringen blev det mycket bättre. På vintern dras det in mycket fukt vilket gör att minst en fläkt behövs i varje garagedel.

- Med början 14 april 2019 ersatte styrelsen det tryckta Silkeborgsbladet med motsvarande information under ”På gång” på hemsidan www.silkeborg.se (lösenord **ronja**). De synpunkter som inkommit från medlemmar har enbart varit positiva.
  Denna kanal kommer inte att ersätta ”Senaste nytt” då den kanalen är till för att få ut viktigt information snabbt till medlemmarna. Information som ofta kräver att medlemmarna agerar på ett eller annat sätt, t.ex. vid problem med sopsugen, garagesopning, problem med vattendistribution.

- Samlingslokalen Själlandsgatan 43 renoverades i maj och utöver det köptes bl.a. nya bord in. Dessutom fick sofforna ny klädsel.

- Anläggningen för TV och bredband har setts över och signalnivåer samt frekvensgång har justerats av Comhem på styrelsens begäran.

- Styrelsen medverkade på Kista Sopsugs årstämma under våren.

- Styrelsen beställde spolning av rören i stora garaget och därefter filmades rören för att bedöma rörens skick. Vi inväntar analysresultatet. Rören som förbinder brunnarna mellan övre och nedre plan är i dåligt skick och skall bytas ut.

- Belysningen i stora garaget har renoverats genom utbyte mot LED-belysning. Dessutom pågår ett utbyte av gårdarnas parkbelysning mot LED-armaturer samt montering av uttag för julbelysning. Det innebär att alla gårdar i vinter kommer att ha julbelysning enligt stämmobeslutet förra året.

- Styrelsen har beställt akut service av portarna till stora garaget. Varje port gör omkring 45.000 rörelser per år och slitagedelar har bytts ut och löpbanor har justerats. Styrelsen har därför utökat antalet tillfällen för underhållsservice under året.

- Dörren in till undercentralen har reparerats och försetts med kortläsare och elektriskt lås.

- I maj var det stopp i ett avloppsrör på gård 4 vilket orsakade problem för några medlemmar. Styrelsen beställde spolning av samfällighetens rör så snart vi fått kännedom om problemet. Det är ett återkommande problem med rören på gård 4 och vi har därför i samråd med entreprenören beslutat om schemalagd årligen återkommande spolning av rören i förebyggande syfte.

- Gångdörren in till stora garaget har reparerats efter flera inbrottsförsök. Dessutom justerades flera andra dörrar till samfällighetens lokaler.

- De återkommande stoppen i sopsugen på gård 1 orsakades av oaktsamhet då boende valt att kasta kartonger och järnrör etc. i sopnedkasten. Det har orsakat samfälligheten extra kostnader. I samband med stoppen lämnades också sopor nedanför sopnedkasten vilket inte är tillåtet.

- Tvättstugan har reparerats flera gånger under året. Bl.a. har stora maskinens motor bytts ut efter fel på varvräknaren. Merparten av övriga fel har i stort varit fel orsakade av att man försökt tvätta föremål som inte hör hemma i en tvättmaskin eller packat maskinerna för fulla.

- Styrelsen har utfört ett omfattande underhålls- och ombyggnadsarbete av radiosystemet för förbrukningsmätning. Enskilda enheter har reparerats och utökning av radioslavar samt ändring

av dess lägen har utförts. Utredning inför utbyte av mätsystem av förbrukningsmätning har påbörjats.

- Styrelsen har i april tecknat avtal rörande trädgårdsskötsel med en ny firma, Nordic Byggavfall. Anledningen till att vi valde att inte gå vidare med Björn Entreprenad var att de aviserade en prishöjning på 25 %. Björn Entreprenad sköter fortsatt snöröjningen i samfälligheten.

- Styrelsens utredningsarbete rörande laddning av elbilar har fortsatt under verksamhetsåret.

- Styrelsen ser över möjligheten att lägga fastighetsskötaransvaret på en tredjepart för att säkerställa att samfällighetens funktioner och drift inte vilar på individer inom styrelsen utan på en tjänst som vi köper in

Trivselgruppen.

Trivselgruppen har genomfört två städdagar, en på hösten och en på våren. Höstens städdag handlade som vanligt att göra iordning gårdarna inför vintern, d.v.s. kratta löv och beskära växtlighet. På vårstäddagen fyllde vi rabatterna med gödsel, jord och täckbark. Tyvärr så hittade vi glödlampor, tryckimpregnerat virke samt gamla råttgiftsfällor i containern mellan gård 4 och 5. Jättetråkigt eftersom det innebar extra kostnader för samfälligheten, d.v.s. för oss alla.

Samlingslokaler och tvättstuga

Under verksamhetsåret har det slarvats med städning av tvättstugan och samlingslokalerna, bl.a. har dörren lämnats öppen vilket har gjort så att vem som helst har kunnat nyttja lokalen. Ett antal skriftliga varningar har delats ut. Ett återkommande problem är och har varit att man lämnar skräp och tomma tvättmedelsförpackningar i entrén istället för att slänga dem efter avslutat tvättpass.

Middag för förtroendevalda

Middagen för nya och avgående förtroendevalda genomfördes på FnB Market i Kista Galleria

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie stämma den 17 oktober 2018 haft följande sammansättning:

Serdar Kaya	Ordförande
Per Sörlin	Vice ordförande
Sarvenaz Farsimadan	Kassör
Rebecca Karlsson	Sekreterare
Helin Caltek	Ledamot
Perin Müzeyyen Esmeroglu	Ledamot
Jan Söderkvist	Ledamot
Katja Taavo	Styrelsesuppleant
Henricus Verhagen	Styrelsesuppleant
Nils Larsson	Styrelsesuppleant

Föreningen tecknas av Sarvenaz Farsimadan, Serdar Kaya, Henricus Verhagen, Per Sörlin eller två i förening.

Föreningen har haft 10 protokollförda möten samt ett antal arbetsmöten.

Förtroendevalda revisorer
Tamara Kapidzic
Shangchi Leung
Momshad Hussain (suppleant)

Ekonomisk Förvaltning
Fr.o.m. den 1 januari 2017 har föreningen ett löpande avtal med Fastum AB,
tidigare Fastum UBC Förvaltning AB.

Förändring av eget kapital

	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 210 811	12 323	771 463	**3 994 597**
Disposition av föregående års resultat:	596 000	175 463	-771 463	**0**
Årets resultat			-263 603	**-263 603**
Belopp vid årets utgång	**3 806 811**	**187 786**	**-263 603**	**3 730 994**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	187 786
årets förlust	-263 603
	-75 817

behandlas så att	
till yttre fonden reserveras	596 000
av yttre fonden ianspråktas	-123 275
i ny räkning överföres	-548 542
	-75 817

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 909 170	3 917 898
Övriga rörelseintäkter	3	-176 738	18 646
Summa rörelseintäkter		**3 732 432**	**3 936 544**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 062 112	-2 616 869
Övriga externa kostnader	5	-190 932	-152 100
Personalkostnader	6	-259 792	-168 652
Avskrivningar	7, 8, 9	-348 736	-173 718
Summa rörelsekostnader		**-3 861 572**	**-3 111 339**
Rörelseresultat		**-129 140**	**825 205**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-134 463	-53 742
Summa finansiella poster		**-134 463**	**-53 742**
Resultat efter finansiella poster		**-263 603**	**771 463**
Årets resultat		**-263 603**	**771 463**

Balansräkning

	Not	2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	5 523 022	503 432
Inventarier, verktyg och installationer	9	247 339	365 119
Pågående nyanläggningar		0	2 471 014
Summa materiella anläggningstillgångar		**5 770 361**	**3 339 565**
Summa anläggningstillgångar		**5 770 361**	**3 339 565**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		38 146	0
Övriga fordringar	10	777 043	5 384 169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	91 610	154 057
Summa kortfristiga fordringar		**906 799**	**5 538 226**
Kassa och bank			
Kassa och bank		973 290	995 818
Summa kassa och bank		**973 290**	**995 818**
Summa omsättningstillgångar		**1 880 089**	**6 534 044**
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 650 450**	**9 873 609**

Balansräkning

	Not	2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		3 806 811	3 210 811
Summa bundet eget kapital		**3 806 811**	**3 210 811**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		187 786	12 323
Årets resultat		-263 603	771 463
Summa fritt eget kapital		**-75 817**	**783 786**
Summa eget kapital		**3 730 994**	**3 994 597**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	3 195 312	3 610 320
Summa långfristiga skulder		**3 195 312**	**3 610 320**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	415 008	415 008
Leverantörsskulder		162 764	1 724 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	146 372	128 761
Summa kortfristiga skulder		**724 144**	**2 268 692**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 650 450**	**9 873 609**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Fastighetsförbättring	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år
Markanläggning	30 år

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 -2019-06-30	**2017-07-01 -2018-06-30**
Samfällighetsavgift	3 730 610	3 734 960
P-plats och garage	178 560	182 938
	3 909 170	**3 917 898**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 -2019-06-30	**2017-07-01 -2018-06-30**
Slutreglering	-229 079	0
Tvättavgifter	33 171	14 670
Övriga fakturerade kostnader	8 769	0
Övr ej momspl ers. och intäkt	10 400	3 976
Öresavrundning	1	0
	-176 738	**18 646**

Not 4 Driftskostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Fastighetsskötsel	7 863	0
Trädgårdsskötsel	140 351	58 343
Kostnader i samband med städdagar	6 051	299
Städkostnader	5 750	0
Snöröjning/sandning	216 672	157 027
Serviceavtal	58 659	31 327
Besiktningskostnader	28 286	4 763
Inköp av parkeringstjänster	8 306	4 680
Gemensamhetsanläggning	267 906	271 477
Reparationer	268 039	22 536
Nycklar och lås	2 878	10 463
Klottersanering	0	5 715
Trädgård och utemiljö	5 504	20 598
Underhåll tvättstuga	11 232	11 946
Planerat underhåll: belysning	123 275	0
Fastighetsel	130 520	114 719
Fjärrvärme, rörlig avgift	1 232 648	962 054
Avräkning uppvärmning SFF	295 556	524 548
Vatten och avlopp, rörlig avgift	121 277	144 354
Vatten-avlopp,abonnemangsavgift	166 728	166 630
Container/tippavgift	37 075	36 407
Försäkringskostnader	23 992	21 307
Kabel-tv	22 659	29 427
Bredband	12 288	4 355
Försäkringsersättningar	-157 500	0
Förbrukningsinventarier	21 944	11 575
Förbrukningsmaterial	4 153	2 319
	3 062 112	**2 616 869**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Trycksaker	3 998	3 930
IP-telefoni	428	2 095
Datorkommunikation	42 245	40 795
Hemsida	3 156	1 921
Porto	9 496	9 522
Föreningsgemensamma kostnader	18 405	21 973
Revisionsarvode	4 995	0
Ekonomisk förvaltning grundavtal	62 574	61 502
Ek förvaltning extradeb.	0	800
Bankkostnader	1 321	1 550
Konsultarvoden	38 734	0
Medlems-/föreningsavgifter	2 571	5 082
Gåvor	800	500
Övriga poster	2 209	2 430
	190 932	**152 100**

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Styrelsearvode	185 786	134 925
Trivselgruppsrepresentanter	7 960	0
Övriga arvoden	4 975	0
Arvode valberedning	3 980	0
Sociala avgifter	57 091	33 727
	259 792	**168 652**

Not 7 Fastighetsförbättringar

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 118 750	1 118 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 118 750**	**1 118 750**
Ingående avskrivningar	-615 318	-559 380
Årets avskrivningar	-55 938	-55 938
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-671 256**	**-615 318**
Utgående redovisat värde	**447 494**	**503 432**

Not 8 Markanläggning

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	5 250 546	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 250 546**	**0**
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-175 018	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-175 018**	**0**
Utgående redovisat värde	**5 075 528**	**0**

Not 9 Installationer

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 177 801	1 177 801
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 177 801**	**1 177 801**
Ingående avskrivningar	-812 682	-694 902
Årets avskrivningar	-117 780	-117 780
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-930 462**	**-812 682**
Utgående redovisat värde	**247 339**	**365 119**

Not 10 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	-73	0
Avräkningskonto förvaltare	777 116	5 383 719
Övrig fordran	0	450
	777 043	**5 384 169**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna avgiftsintäkter	26 011	20 415
Försäkringspremier	11 327	12 666
Förutbetald kabel-TV avgift	7 587	7 437
Förutbetalda övervakningsavgifter	21 848	20 398
Ekonomisk förvaltning	18 235	17 766
Serviceavgift	4 033	3 933
Samfällighetsavgift	0	71 442
Medlemsavgifter	2 569	0
	91 610	**154 057**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	**Räntesats %**	**Datum för ränteändring**	**Lånebelopp 2019-06-30**	**Lånebelopp 2018-06-30**
Handelsbanken	4,90		910 320	1 025 328
Stadshypotek	3,00	2019-09-27	2 700 000	3 000 000
			3 610 320	**4 025 328**
Kortfristig del av långfristig skuld			415 008	415 008

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Räntekostnader	4 392	5 104
Fastighetsel	9 091	7 180
Fjärrvärme	62 209	58 398
Serviceavtal	3 713	7 425
Reparationskostnader	9 250	4 996
Kostnader för föreningsgemensamma aktiviteter	0	605
Förutbetalda avgifter och hyror	57 717	45 053
	146 372	**128 761**

Silkeborgs SFF
Org.nr 716418-2680

Kista den 2 oktober 2019

Serdar Kaya
Ordförande

Sarvenaz Farsimadan

Per Sörlin

Rebecca Karlsson

Jan Söderkvist

Helin Caltek

Perin Esmeroglu

Katja Taavo

Henricus Verhagen

Nils Larsson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman för Silkeborgssamfällighetsförening
Organisationsnummer: 716418-2680

Rapport om årsredovisning

Vi, Tamara Kapidzic och Shangchi Leung, valda revisorer av Silkeborgs samfällighetsförening för perioden 2018-07-01 till 2019-06-30 avger följande revisionsberättelse.

Vi har granskat och utfört revision av föreningens räkenskapsår samt styrelsens förvaltning i enlighet med god revisionssed i Sverige för att uppnå rimlig säkerhet i att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Vid revisionen har vi inte heller hittat något som ger upphov till anmärkning.

Tillämpande redovisningsprinciper överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens värderingsprinciper m.m.

Uttalande

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi rekommenderar därför årsstämman att fastställa balans- och resultaträkningarna samt ge styrelsen ansvarsfrihet för den period som revisionen omfattar

KISTA 2019-09-23

Tamara Kapidzic
Tamara Kapidzic

Shangchi
Shangchi Leung

MOTIONER

Förslaget är att ta bort städdagarna vår och höst.

Med ett allt minskat intresse från husägarna att delta på städdagarana i kombination med att många fastigheter hyrs ut i andra hand och att stora delarna av skötseln idag ligger på entreprenad finns det ingen anledning att ha kvar städdagarna.

Det arbete som görs på städdagarn kan istället läggas ut till externa professionella entreprenörer.

Dagens kostnader för städdagarna att hyra containrar och inköp av mat och dryck borde väl täcka kostnaderna för eventuellet utökad hjälp av externa entreprenörer.

Problemet med att få gårdsansvariga till alla gårdar försvinner och arvodeskostnaderna minskar likaså, samt inga kostnader för trädgårdsutrusning i framtiden.

Kista 28/7 2019

Med vänlig hälsning

Stefan Morén
Silkeborgsgatan 61

Eva Morén
Silkeborgsgatan 61

Anders Karlström
Silkeborgsgatan 59

Charlotta Gustafsson
Silkeborgsgatan 59

Valter Hamberg
Silkeborgsgatan 60

= = = =

Motion för slutreglering av verksamhetsår.

Förslaget är att den faktiska summan som betalts in under verksamhetsåret ska redovisas i vid slutredovisningen för verksamhetsåret.

Idag redovisas den preliminära summan vid slutredovisning oavsett vad som betalts in för verksamhetsåret.

Kista 28/7 2019

Med vänlig hälsning

Stefan Morén
Silkeborgsgatan 61

Eva Morén
Silkeborgsgatan 61

= = = =

PROPOSITION:
Fastighetsskötare som avrop

Bakgrund
De senaste åren har det varit svårt att, utan att överbelasta enskilda medlemmar i samfälligheten, upprätthålla en god nivå på underhåll av samfällighetens egendom såsom tvättstuga, undercentral, gårdsbelysning, elinstallation, dörrar samt passersystem etc.
Samfälligheten måste vidta åtgärder för att säkerställa att underhållet av samfällighetens viktigaste funktioner upprätthålls.

Förslag
Mot bakgrund av detta föreslår styrelsen att anlita Fastighetsägarna som en avropstjänst för en årlig abonnemangskostnad om 12.000 kr. Vid eventuellt avrop tillkommer en timtaxa beroende på typ av åtgärd. På så sätt kan samfälligheten säkerställa att våra gemensamma anläggningar underhålls.

En försiktig första uppskattning är att vi behöver ca 100 timmar per år till en kostnad av 125.000 kr.

ARVODEN TILL FÖRTROENDEVALDA

Styrelsen har under 2018-2019 arbetat enligt principen ”lön efter arbete”, dvs. arvoden styrs inte av den formella roll man har i styrelsen utan av antalet timmar man arbetar. För 2018–2019 avser styrelsen att arbeta på samma sätt. Arvodesutrymmet är budgeterat till totalt 131 000 kronor för samtliga förtroendevalda fördelade enligt 2,5 prisbasbelopp, ca 119 000 kronor, till styrelsen och ca 12 000 kronor till övriga förtroendevalda (om alla poster är tillsatta). För revisor gäller ett arvode på 2 000 kronor. Övriga förtroendevalda har ett arvode på 995 kronor.

UNDERHÅLLSPLAN

Underhållsplanen är ett sätt att sammanställa framtida underhållsbehov. Den ger föreningen kontroll över stora utgifter och är också till hjälp att prioritera åtgärder. Föreningens medlemmar avsätter årligen 4 000 kronor per hus till en renoveringsfond för detta. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår av tabellen nedan.

Område / Aktivitet	Kostnad (ca)	Planerad (datum)
Renovering av Silkeborgsgatan 42	50 000	2019-2020
2 års besiktning asfalt	10 000	2019-2020
Fläkt i radgaragen	20 000	2019-2020
Nya gårdsskyltar	50 000	2019-2020
Rörbyte stora garaget	70 000	2019-2020
Eldosor stora garaget och radgaragen	35 000	2019-2020
Upprustning lekplatser	200 000	2020-2021
Fasad stora garaget	1 300 000	2020-2021
Renovering fasad radgarage	150 000	2022-2023
Fjärrvärmecentral, styr- och reglerautomatik UC	250 000	2025-2026
Förrådsbodar, upprustning av fasad gård 1	100 000	2025-2026
Förrådsbodar, upprustning av fasad gård 2	100 000	2025-2026
Byte av portar, radgarage	350 000	2026-2027
Förrådsbodar, upprustning av fasad gård 3	100 000	2026-2027
Förrådsbodar, upprustning av fasad gård 4	100 000	2026-2027
Förrådsbodar, upprustning av fasad gård 5	100 000	2026-2027
Byte av maskinpark i tvättstuga	200 000	2027-2028
Omläggning av tak på förrådsbodar, gård 1-5	500 000	2031-2032
Byte av balkar och tak i stora garaget	2 400 000	2032-2033
Vattenledningar, koppar	?	2035-2036
Fjärrvämecentral, växlare UC	400 000	2037-2038
Avloppsledningar PVC	?	2074-2075

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL ÅRSSTÄMMAN 2019

Valberedningens förslag presenteras på hemsidan

fastum 1187 Silkeborgs SFF

FÖRSLAG TILL
RESULTATBUDGET ÅR

Belopp i tkr

			Budget	Prognos 1807-1906	Budget 1807-1906	Utfall 1707-1806
	RÖRELSENS INTÄKTER					
	Nettoomsättning					
	Samfällighetsavgifter					
3035	Samfällighetsavgift		3 502	3 502	3 500	3 735
3021	Årsavgifter bostäder	6 % fr o m	216			
	Summa årsavgifter		**3 718**	**3 502**	**3 500**	**3 735**
	Hyresintäkter					
3045	Hyresintäkter, garage ej moms		42	45	33	183
3047	Hyresintäkter, p-plats ej moms		130	134	-141	
	Summa hyresintäkter		**172**	**179**	**-108**	**183**
	Övriga rörelseintäkter					
3211	Tvättavgifter		33	33	15	15
3590	Övriga fakturerade kostnader			9		
3993	Övr ej momspl ers. och intäkt		11	11		4
	Summa övriga rörelseintäkter		**44**	**53**	**15**	**19**
	Summa nettoomsättning		**3 934**	**3 734**	**3 407**	**3 937**
	RÖRELSENS KOSTNADER					
	Kostnader för fastighetsförvaltning					
	Reparationer och underhåll					
4300	Reparationer		-18	-18	-10	-6
4331	Reparation tvättstuga		-100	-13		
4332	Reparation källarutrymmen					-10
4339	Nycklar o lås			-3		-10
4340	Reparation av installationer					-3
4341	Reparation VA		-14	-13		-4
4347	Reparation portar		-10	-4		
4356	Klottersanering		-8			-6
4363	Rep planteringar, träd/buskar			-6		-5
4365	Reparation lekytor		-10		-60	
4370	Rep av garage och p-platser					-16
4500	Planerat underhåll (samlingsk)		-235	-123		
4530	Underhåll av gem utrymmen			-11		
4531	Underhåll tvättstuga				-50	-12
4540	Underhåll av installationer			-49		
4544	Underhåll el			-7	-30	
4561	Underhåll hårdgjorda markytor			-163		
4571	Underh av garage och p-platser			-1	-110	
	Summa reparationer och underhåll		**-395**	**-411**	**-260**	**-71**

fastum 1187 Silkeborgs SFF

FÖRSLAG TILL
RESULTATBUDGET ÅR

Belopp i tkr

		Budget	Prognos 1807-1906	Budget 1807-1906	Utfall 1707-1806
	Driftkostnader				
4112	Fastighetsskötsel extradeb	-8	-8		
4113	Trädgårdsskötsel grundavtal	-103	-101	-93	-47
4114	Trädgårdsskötsel extradeb utöver grundavtal	-10	-39		-11
4115	Städdagar kostn i samband i	-48	-7	-1	0
4116	Snöröjning/sandning	-160	-217	-100	-157
4121	Städning grundavtal		-6		
4140	Serviceavtal	-300	-59	-32	-31
4148	Besiktningskostnader	-5	-28		-5
4153	Inköp av parkeringstjänster	-9	-8	-6	-5
4161	Gemensamhetsanläggning 1	-273	-268	-286	-271
4611	Fastighetsel	-133	-131	-333	-115
4623	Fjärrvärme	-1 300	-1 233	-395	-453
4628	Avräkning uppvärmning SFF	-301	-296	-184	-1 034
4631	Vatten- och avlopp	-145	-121	-145	-144
4640	Avfallshantering	-20	-37	-37	-36
4633	Avräkning vatten SFF	-170	-167	-169	-167
4711	Fastighetsförsäkring	-25	-24	-21	-21
4718	Försäkringsersättningar		158		
4761	Kabel-tv	-24	-23	-30	-29
4762	Bredband	-13	-12	-4	-4
5410	Förbrukningsinventarier	-15	-15	-15	-12
5411	Förbrukningsinvent trädgård	-7	-7		
5461	Förbrukningsmaterial	-4	-4	-15	-2
	Summa driftskostnader	**-3 073**	**-2 653**	**-1 866**	**-2 546**
	Administrationskostnader				
6062	Inkasso- och KFM-avgifter		0		
6111	Kontorsmaterial		0		0
6151	Trycksaker	-4	-4		
6212	Mobil- och IP-telefoni	-1	0	-2	-2
6230	Datorkommunikation	-43	-42	-42	-41
6231	Bredband (föreningens eget)	-1	-1		0
6232	Hemsida	-3	-3	-2	-2
6251	Postbefordran	-10	-9	-10	-10
6411	Styrelsearvode	-145	-208	-210	-135
6441	Årsredovisning tryck/publicera				-4
6451	Föreningsstämma/medlemsmöten	-14	-14	-11	-11
6461	Kostnader för styrelsemöten	-6	-2	-5	-6
6471	Föreningsgemensamma aktivitet.	-2	-2	-5	-5
6481	Ek förvaltning grundavtal	-66	-63	-64	-62
6482	Ek förvaltning extradeb.				-1
6490	Övriga förvaltningskostnader		-1		
6551	Konsultarvoden		-39		
6571	Bankkostnader	-2	-1	-2	-2
6591	Övriga externa tjänster				-1
6981	Medlem/föreningsavg, avdragsg	-3	-3	-5	-5
6991	Övr ext kostnader, avdragsgill				-1
6993	Lämnade bidrag och gåvor	-1	-1	-1	-1
	Summa administrationskostnader	**-300**	**-393**	**-359**	**-287**
	Personalkostnader				
7516	Sociala avgifter på arvoden	-43	-57	-57	-34
	Summa personalkostnader	**-43**	**-57**	**-57**	**-34**
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift				
	Summa fastighetsskatt och fastighetsavgift				
	Summa kostnader fastighetsförvaltning	**-3 811**	**-3 514**	**-2 542**	**-2 938**

fastum 1187 Silkeborgs SFF

FÖRSLAG TILL
RESULTATBUDGET ÅR

Belopp i tkr

		Budget	Prognos 1807-1906	Budget 1807-1906	Utfall 1707-1806
	RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR	**123**	**220**	**865**	**999**
	Avskrivningar				
7831	Avskrivning fastighetsförbättr	-56	-56	-56	-56
7861	Avskrivning markanl/motorvärm.	-175	-175	-242	
7890	Avskrivning installationer	-118	-118	-173	-118
	Summa avskrivningar	**-349**	**-349**	**-471**	**-174**
	RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	**-225**	**-129**	**394**	**825**
	Resultat från finansiella poster				
	Resultat från aktier och andelar				
	Fri rad				
	Summa resultat från aktier och andelar				
	Ränteintäkter				
	Summa ränteintäkter				
	Räntekostnader				
8415	Räntekostn för fastighetslån	-117	-129	-129	-54
	Summa räntekostnader	**-117**	**-129**	**-129**	**-54**
	Ledig rubrik				
	Fri rad				
	Summa				
	Övriga räntekostnader och liknande resultatposter				
8423	Räntekostn ej avdragsgilla	-6	-6		
	Summa övriga räntekostnader och likn. res.poster	**-6**	**-6**		
	Summa kapitalnetto	**-123**	**-135**	**-129**	**-54**
	RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	**-348**	**-264**	**265**	**771**
	Bokslutsdispositioner				
	Fri rad				
	Summa bokslutsdispositioner				
	Skatter				
	Summa skatter				
	ÅRETS RESULTAT (vinst+, förlust-)	**-348**	**-264**	**265**	**771**
	Avskrivningar	-349	-349	-471	-174
	ÅRETS RESULTAT EXKL AVSKRIVNINGAR	**0**	**85**	**736**	**945**

fastum 1187 Silkeborgs SFF

FÖRSLAG TILL
RESULTATBUDGET ÅR

Belopp i tkr

Budget	Prognos 1807-1906	Budget 1807-1906	Utfall 1707-1806

Förändring av eget kapital

201807

Medel till förfogande

Föreningens fond för yttre underhåll efter årets stämma	3 807
Balanserat resultat efter årets stämma	188
Årets resultat	-264
Summa	3 731

Disposition

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	596
Extra avsättning till fond för yttre underhåll (stämmobes	
Ianspråktagande av medel ur fond för yttre underhåll	-354
Föreningens fond för yttre underhåll efter disposition	4 049
Balanseras i ny räkning	-318
Summa	3 731

201907

Medel till förfogande

Föreningens fond för yttre underhåll	4 049
Balanserat resultat	-318
Årets resultat	-348
Summa	3 382

Disposition

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	596
Ianspråktagande av medel ur fond för yttre underhåll	-1 200
Föreningens fond för yttre underhåll efter disposition	3 445
Balanseras i ny räkning	-63
Summa	3 382

Kommentarer

Kostnaderna för löpande reparationer är uppskattade. Driftskostnader har justerats med 2 - 5 %.

Kostnaden för VA, el och uppvärmning baseras på senast bedömda förbrukning.

Räntekostnaderna är beräknade enligt bifogade specifikation.

Avskrivningar följer plan.



Silkeborgs samfällighetsförening

FULLMAKT

Silkeborgs samfällighetsförening består av 149 fastigheter som representerar varsin röst vid votering. Endast ägare har rösträtt.

Flera fastigheter har flera ägare. Om bara en av ägarna till en fastighet närvarar vid stämman erfordras fullmakt från samtliga icke närvarande övriga ägare för att kunna delta i voteringen med en (1) röst.

Om ägarna från en fastighet inte alls kan närvara på stämman är det möjligt att låta annan medlem i föreningen agera ombud. Fullmakt från samtliga icke närvarande ägare är då nödvändigt. Ombud kan bara representera en (1) fastighet utöver sin egen.

_____

Namn på ombudet (texta gärna)

har härmed fullmakt att utöva min/vår rösträtt avseende fastighet
Stockholm Silkeborg nr. _____ vid årsstämman för Silkeborgs samfällighet den 29 oktober 2019

_____

Underskrift samtliga ej närvarande ägare

_____

Namnförtydligande samtliga ej närvarande ägare

Fullmakten sparas tillsammans med protokollet från årsstämman.