



Kallelse - Dagordning-Stämman Skogsbärens samfällighet

SKOGBÄRENS SFF

www.skogsbarens.org

KALLELSE TILL ÅRSMÖTE

Datum: 2017-04-23

Plats: Långsätterskolans matsal

Tid: kl 17:00

- § 1 Mötets öppnande
- § 2 Godkännande av dagordning
- § 3 Årsmötet behörigt utlyst
- § 4 Val av mötesordförande för stämman
- § 5 Val av sekreterare och två justeringsmän, tillika rösträknare för stämman
- § 6 Vattenläcka –information och genomgång av alternativ för finansiering
- § 7 Garagebesiktning och underhåll övriga gemensamma byggnader
- § 8 Redovisning av samfällighetens verksamhet under 2016
- § 8 b Balans och resultaträkning
- § 8 c Debiteringslängd (finns tillgänglig hos kassören och kommer finnas på stämman)
- § 8 d Revisorernas berättelse
- § 9 Beslut om fastställande av Balans och Resultaträkning
- § 10 Ansvarsfrihet för styrelsen
- § 11 Ersättning till styrelse och revisorer
- § 12 Fastställande av 2017 års budget
- § 13 Val av styrelse och styrelseordförande
- § 14 Val av revisorer
- § 15 Kvartersombud tillika Valberedning
- § 16 Motioner
- § 17 Övriga frågor:
- § 18 Beslut om hur protokoll från stämman skall distribueras
- § 19 Mötets avslutande

För underlagsmaterial såsom verksamhetsberättelse, årsredovisning mm se hemsidan:

www.skogsbarens.org

Om du vill få ett exemplar av underlagsmaterialet utskrivet kontakta kassören: kassor@skogsbarens.org

,Vattenläcka i samfälligheten utanför Blåbärsvägen 11

Som ni alla blivit medvetna om har en vattenläcka i samfälligheten upptäckts och åtgärdats. Eftersom stora mängder vatten har runnit ut vilket riskerar att bli en hög kostnad för samfälligheten behöver detta diskuteras på årsmötet. Här kommer därför en förteckning över händelserna kring vattenläckan.

2017-02-16 Under arbetet med bokslutet upptäcks att kommunen fakturerar samfälligheten för mer vatten än vi förbrukar enligt avläsningar i varje fastighet. Efter kontakt med kommunen meddelar de att samfällighetens vattenförbrukning inte har lästs av och rapporterats till kommunen de senaste åren. Den senaste avläsningen och rapporten är från 2013-04. De har därför fakturerat vattenförbrukning baserat på tidigare års förbrukning. Enligt kommunen ska samfälligheten en gång varje år läsa av vattnet i de två brunnar där vattnet kommer till samfälligheten (en vid parkeringen kvarter 1 och en vid parkeringen kvarter 4) och rapportera till kommunen.

2017-02-16 – Idag Ingen i nuvarande styrelse eller tidigare styrelsemedlemmar som kontaktas vet vart nycklarna till avläsningsbrunnarna finns. Få verkar ha känt till att vattnet skall läsas av och rapporteras till kommunen varje år. Styrelsen har t ex pratat med några tidigare ordförande och de kände inte heller till att vattnet ska läsas av varje år. Det finns inget dokumenterat om detta i något av de protokoll som finns arkiverade på hemsidan (2005 och senare) och ingen annan dokumentation kring detta har hittats. Senaste avläsningen gjordes av styrelsen 2012. Styrelserna 2013 och 2014 hade en VA-ansvarig ledamot men ingen avläsning av vatten gjordes. Gissningsvis är det en kombination av bristande dokumentation, överlämning och uppföljning som medfört att vattnet inte har lästs av efter 2013.

2017-02-17 Hänglåsen till avläsningsbrunnarna klipps och samfällighetens vattenförbrukning läses av och rapporteras till kommunen. Förbrukningen stämmer inte alls med kommunen beräkning av vår förbrukning. Problemet är troligen felaktiga mätare eller en vattenläcka. Kommunens VA-tekniker har slutat för dagen men ska kontakta samfälligheten nästa vecka (17/2 är en fredag).

2017-02-19 Vattenförbrukningen läses av igen och visar på en ovanligt hög förbrukning sedan 17/2. Dock är det helg vilket skulle kunna förklara den höga förbrukningen.

2017-02-21 Kommunens VA-tekniker inspekterar mätarna och misstänker att vi har en vattenläcka i området och rekommenderar att vi läser av mätarna nattetid eftersom inget vatten då borde förbrukas.

2017-02-23 Avläsning nattetid visar att samfälligheten förbrukar ca 80 liter/min klockan 03:15. Eftersom båda mätarna visar att ca 40 liter/min förbrukas på natten beror det med stor sannolikhet att det finns en eller flera vattenläckor i samfällighetens vattenledningar.

2017-02-23 Vattenläckan lokaliseras med hjälp av Nyköping kommuns VA-tekniker som lyssnar på servisventilerna. Läckan är så stor att man till och med hör den vid servisventilen utanför Blåbärsvägen 11 utan särskild utrustning.

2017-02-23 Ärendet anmäls till ledningskollen som skickar ärendet vidare till alla företag och organisationer som har ledningar i området.

2017-02-26 Styrelsen har extra möte för att diskutera vattenläckan och fördela ansvar för det fortsatta arbetet.

2017-02-26 VA-ritningar lokaliseras och digitaliserade. Ritningar visar dock planerad dragning av vatten och avlopp och ledningarna faktiska dragning kan därför variera från dessa.

2017-02-27 Kontakt tas med flera gräventreprenörer men endast MR Sörmland meddelar att de kan utföra arbetet med relativt kort varsel. En representant från MR Sörmland är ute på området och inspekterar.

2017-02-27 Koner är införskaffade och området är avspärrat då det kan föreligga rasrisk.

2017-03-28 Lyktstolpen vid servisventilen kopplas ur då den förmodligen behöver lyftas bort under grävarbetet.

2017-03-01 Alla ledningar är utmärkta (el, tele, fjärrvärme och fiber).

2017-03-01 MR Sörmland får klartecken att påbörja grävningen och de meddelar att de arbetar för att ordna personal inklusive en VVS-certifierad montör.

2017-03-01 Samfällighetens försäkringsbolag kontaktas. Eftersom vattenledningar beräknas hålla ca 30 år kan vi endast räkna med ersättning med 20 % minus självrisk på ca 8000 kr för arbetet att laga läckan.

2017-03-01 Styrelsen har extra möte för att diskutera arbetet kring vattenläckan.

2017-03-06 MR Sörmland meddelar att grävarbetet kommer inledas 9/3.

2017-03-07 Information delas ut till samtliga hushåll om att grävarbetet påbörjas 9/3 och vattnet kommer vara avstängt under arbetet. Fastighetsägare till Blåbärsvägen 9 och 11 meddelas att delar av deras tomter kan behöva grävas upp för att kunna åtgärda vattenläckan.

2017-03-08 MR Sörmland meddelar att den fallna och kommande snön ställer till det och grävarbetet behöver skjutas upp.

2017-03-08 Information delas ut till samtliga hushåll om att grävarbetet tyvärr behöver skjutas upp.

2017-03-14 MR Sörmland bekräftar att grävarbetet kommer påbörjas 16/3.

2017-03-14 Information delas ut till samtliga hushåll om att grävarbetet påbörjas 16/3 och vattnet kommer vara avstängt under arbetet.

2017-03-16 Grävningen påbörjas utanför Blåbärsvägen 11.

2017-03-17 Vattenläckan repareras. Läckan berodde på att servisventilen stod på en betongplatta och när marken rört på sig så har plattan tryckt på ventilen så att kopplingen mellan ventilen och ledningen har gått av. Vattenledningen som går från huvudledningen in till Blåbärsvägen 11 var alltså helt av vilket förklarar att stora mängder vatten runnit ut. Servisventil och kopplingar är nu bytta.

2017-03-17 Vattenmätarna läses av dagtid och visar en mer rimlig vattenförbrukning.

2017-03-20 Vattenmätaren vid Blåbärsvägen läses av klockan 05:00 och visar då ingen förbrukning. Vattenmätaren vid Hjortronvägen läses av 05:15 och visar viss förbrukning.

2017-03-21 Kommunen fakturerar samfälligheten för vattnet som runnit ut i samband med vattenläckan. Beräknad mängd vatten som runnit ut i samband med läckan är 91 402 m³. Nyköpings kommun fakturerar samfälligheten för hälften av denna mängd vatten (45 701 m³) vilket uppgår till en kostnad av 1 391 023,75 kr. Om läckan har varit lika stor sedan den startade och om ca 80 liter vatten/min runnit ut beräknas läckan ha uppstått i december 2014.

2017-03-23 Vattenmätarna lästes av klockan 04:00. Vattenmätaren vid Blåbärsvägen visar ingen förbrukning medan vattenmätaren vid Hjortronvägen visar en förbrukning på ca 1 liter/min (ca 526 m³/år). Förbrukningen kan bero på en mindre läcka i samfällighetens nät men skulle även kunna bero på en läcka i en fastighet i form av en toalett som står och rinner. När teknikern från Nyköpings vatten var här och letade efter vattenläckan tillsammans med oss så började vi på kvarter 1 och innan vi hittade läckan på kvarter 4 hade vi lyssnat på alla servisventiler som vi hittade på kvarter 1, 2, 3 och 5. Det finns med alla säkerhet några vi missat, bland annat de som går in i suterränghusen som vi inte hittade. Men om det finns en vattenläcka i samfällighetens nät och den bara syns på vattenmätaren på Hjortronvägen så borde den vara belägen relativt nära den mätaren. Eftersom vi redan lyssnat på de flesta servisventilerna på Hjortronvägen så innebär det att en eventuell läcka där kommer vara svår att hitta.

2017-03-24 Betalningsdatum för fakturan kopplad till vattenläckan har flyttats fram så att frågan om finansiering kan diskuteras och beslutas av årsmötet.

2017-03-28 Styrelsen har extra möte där revisorerna och representanter från bostadsrättsföreningen bjuds in för att diskutera främst vattenläckan och dess konsekvenser för samfälligheten.

Styrelsen arbetar nu med att

- Förhandla med kommunen om kostnaden för vattenläckan.
- Dokumentera rutiner och förbättra arbetssätt för att möjliggöra tydligare överlämningar och effektivare styrelsearbete i framtiden.

Arnö 2017-03-27

Till styrelsen och revisorer

Angående vattenläcka

Jag eller någon annan i vårt hushåll har inte möjlighet att närvara vid årsstämman den 23/4.
Jag har några frågor jag vill ha svar på.

1. Varför har inte styrelsen haft något protokollfört konstituerande möte 2015 och 2016, och utsett någon ansvarig för vatten, el och tv?
2. Har någon i styrelsen överhuvudtaget brytt sig om avläsningen av vattenmätare?
3. Hur kommer de boende i samfälligheten att drabbas ekonomiskt, när inte styrelsen, vad jag förstår, läst av våra gemensamma vattenmätare för hela samfälligheten. Styrelsen får, vad jag vet, uppmaning från kommunen angående avläsning av våra gemensamma vattenmätare en gång per år. Den senaste, som jag vet, avläst mätare är Martin Lemon år 2013. Kommer styrelsen att kontakta kommunen, för att kunna få en förlikning till stånd. Man borde kunna se på tidigare års avläsningar vad vi förbrukat och utifrån det kunna nå en uppgörelse om vad vi skall betala i vattenförbrukning.
4. Hur kommer ansvarsfriheten för innevarande verksamhetsår att påverkas? Styrelsen har inte tillsatt några ansvariga för vatten, el och tv. Kan man utifrån detta ifrågasätta om styrelsen brustit i ansvar?
5. Jag vill att man på årsstämman väljer några med juridisk kunskap, som utreder styrelsens agerande, innan det tas något beslut om ansvarsfrihet för innevarande verksamhetsår. Tidigare verksamhetsår kan vi inte, vad jag förstår, göra något åt, då styrelsen redan har fått ansvarsfrihet för 2014 och 2015.

Med vänlig hälsning
Kjell G. Sjöö
Blåbärsvägen 25
Tel 0767698345

Frågor och svar angående vattenläckan som inkommit till styrelsen

Hur kan det komma sig att läckan inte märkts tidigare?

Ansvar för att läsa av inkommande vatten till samfälligheten ligger hos samfälligheten. Detta lästes av senast 2013 och informationen om att denna uppgift åligger samfälligheten har i något skede missats och därefter inte utförts. Kommunen har inte ett förfarande där de påminner om att avläsning inte är gjord, vilket gjort att samfälligheten inte uppmärksammas på att uppgiften skall utföras.

I området kring läckan har inte heller någonting märkts såsom sprucken asfalt, underminering av marken osv förmodligen för rören där är djupt dragna. Närmast berörd fastighet har inte märkt ex. försämring av vattentryck.

Varför har inte någon vattenansvarig utsetts i styrelsen vid de konstitutionerande möten som hålls efter stämman, det fanns tidigare? Även TV och elansvarig fanns.

De konstituierande mötena i anslutning till stämman har genomförts i syfte att utse vem som skall inneha vilken post i styrelsen (förutom ordförande som väljs av stämman). Mötet har följt information i stadgarna avseende styrelsens sammansättning och inte olika ansvarsområden utöver det. Protokoll från de konstituierande mötena har inte lagts upp på hemsidan utan finns i samfällighetens dokumentation. I samband med vattenläckan har styrelsen gått tillbaka i dokumentationen (bl.a. gamla protokoll och pratat med tidigare ansvariga) för att få information om vattenansvarigs uppgifter. I dagsläget är informationen som hittats i gamla protokoll mm begränsad.

Hur ser styrelsens ansvar och möjlighet till ansvarsfrihet ut då avläsning inte skett? Kan en utredning göras (ex av någon med juridisk kompetens inom området styrelseansvar)?

Revisorerna tar fram sin revisionsberättelse med det underlag som funnits tillgängligt. Punkten avseende vattenläckan, dess konsekvenser och åtgärder kommer tas upp på stämman och behandlas vidare där utifrån vad stämman anser.

Finns det risk för fler läckor?

Nu har vi läst av mätarna nattetid och förutom ett mycket, mycket liten förbrukning på Hjortronvägen (storleksordningen visar på att det skulle kunna vara ex. en rinnande toalett eller droppande kran) verkar det läckfritt. Dock är nätet gammalt och nya läckor kan uppstå men tätare mätaravläsning skall förhindra att nya läckor inte upptäcks i tid.

Har ni försökt förhandla eller föra en dialog med kommunen för att minska kostnaden?

Ja det har vi och där har vi inte avslutat dialogen än. Kommunen har som princip att debitera halva kostnaden av vattenförbrukningen vid en läcka, vilket gör att vi per automatik får en viss nedskrivning. Dock finns andra saker som också diskuteras för att eventuellt minska kostnaden bl.a. vilken vattentaxa vi skall debiteras för (2015,16 eller 17), betalningstid för fakturan osv.

Har vi några försäkringar som täcker detta?

Nätet är såpass gammalt att den försäkring vi har täcker endast en liten del av kostnaderna pga åldersnedräkning samt avdrag för självrisk.

Hur blir det med avräkning för det vatten jag förbrukat under året?

Precis som tidigare baseras den på den enskilda fastighetens förbrukning. Kostnaden för läckan kommer belasta alla fastigheter lika.

Vad vidtar ni för åtgärder?

Nuvarande styrelse har tagit fram en handlingsplan som innehåller ett antal åtgärder:

Främst handlar det om att få en bra överlämning från gamla till nya styrelsemedlemmar, vilket kommer underlättas då vi nu tar fram dels en årskalender över vad som skall göras under året (stämma, städdagar, avläsningar vatten, handla upp gräsklippning och snöröjning osv) och vilka uppgifter som åligger vilken post i styrelsen.

Även en kvartalsvis vattenavläsning (i samband med kommunens fakturering) införs.

FÖRSLAG TILL TÄCKANDE AV FÖRLUST

Så här ser förslag till resultatdisposition ut i bokslutet 2016.

Förslag till resultatdisposition	2 016
IB	166
Årets förlust	-902 307
Förlust före avsättningar	-902 141

Styrelsens förslag till disposition

Avsättning till fonderade medel	-45 900
Disp ur fonderade medel	278 100
Avsättning till fonderade medel - garage	-40 400
Avsättning ränta fonderade medel	-1 348
Återbetal till medlemmarna	0
Summa	190 452

Balanseras vidare -711 689

En samfällighet får varken redovisa överskott eller ett underskott

Ni vet ju att vi återbetalar när verksamheten går med plus och i konsekvens med det måste också underskott täckas.

Förlusten kan täckas på två eller flera sätt.

Alt 1 Beloppet kan betalas in som en engångssumma
Det skulle innebära att varje hushåll betalar:

Summa	Antal hush	Per hushåll
711 689	116	6 135

eller så kan beloppet delas upp på t ex 3 år och läggas på kvartalsavgiften
det skulle i såfall se ut så här:

Alt 2	Summa	Summa/år	Summa medl år	Per kvartal	Per månad
	711 689	237 230	2 045	500	167

Det första alternativet skulle innebära att pengarna kommer in och vi kan betala den faktura som kommunen har skickat.

Det andra alternativet ger inte samma handlingsfrihet eftersom det kommer ta längre tid innan vi fått in pengarna.

Men vi träffar kommunen den 19 april och kommer då att diskutera både beloppet och en avbetalningsplan.

Vi kommer i första hand att försöka få till stånd en så långsiktig avbetalningsplan med kommunen som möjligt men det kan ändå i slutänden medföra att vi måste låna av banken för att täcka upp likviditeten.

Vi har möte med banken den 10 april då vi tittar på möjligheterna

Budgetförslag - 2017 Enl Alt1					
Ökning av kvartalsavgiften p g a ökade kostnader vatten och renhållning är 200 kronor per kvartal.	Budget 2015	Utfall 2015	Budget 2016	Utfall 2016	Förslag budget 2017
INTÄKTER					
Kvartalsavgifter	1 519 200	1 525 200	1 525 200	1 525 200	1 571 600
Garage-el	600	0	600	200	200
Tvättstugeavgifter	5 000	4 275	4 500	4 440	5 000
Övriga intäkter	0	25 000	0	0	0
S.a intäkter	1 524 800	1 554 475	1 530 300	1 529 840	1 576 800
Ränta lån fiber	8 500	8 622	5 600	5 682	3 000
SUMMA INTÄKTER	1 533 300	1 563 097	1 535 900	1 535 522	1 579 800
DRIFTSKOSTNADER					
Kallvatten - Hjortronvägen	270 000	267 750	269 000	273 352	310 000
Kallvatten - Blåbärsvägen	265 200	264 526	265 000	270 087	297 000
Elektricitet	70 000	59 292	70 000	65 137	73 000
Yttre Belysning	15 000		15 000		15 000
TV-Anläggning	0				
Programavgifter - Kabel TV	135 000	131 541	135 000	132 556	135 000
Ränta Lån Fibernär	8 500	7 973	5 600	5 435	2 500
Sophantering	137 000	147 868	151 000	168 056	175 000
Gatu-underhåll	12 000		12 000		12 000
Snöröjning	210 000	95 613	200 000	96 413	200 000
Grönområde inkl arvode gräsklippare	50 000	9 947	15 000	320	25 000
Lekplatser	40 000	22 163	80 000	86 845	25 000
Garage, Kvartershus	25 000	15 486	25 000	4 273	25 000
Tvättstuga	10 000	0	10 000	8 439	5 000
Städning	24 000	15 795	24 000	9 247	24 000
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	1 271 700	1 037 955	1 276 600	1 120 159	1 323 500
PERSONALKOSTNADER					
Arvoden - 2 basbelopp = 44300*2	89 000		88 600		83 100
Arvoden - Ordförande		13 700		13 700	
Arvoden - Kassör		28 000		28 000	
Arvoden -Suppl + Sekreterare		9 300		7 150	
Arvode - materialförvaltare		7 015		7 015	
Arvode - ledamöter VVS och el ansvarig				12 100	
Arvode - suppleant+snöansv		6 050		6 050	
Arvode - Grönområde		9 221		4 896	
Arvoden - Suppleant 2 st a 3900		7 800			
Arvoden - Revisorer 2 st		4 930		4 930	
Arvode- VVS ansvarig					
Arvoden - Övrigt		2 152		2 152	
Styrelseutbildning					6 500
Arbetsgivaravgift	27 000	20 932	27 000	21 517	28 100
SUMMA PERSONALKOSTNADER	116 000	109 100	115 600	107 510	117 700
ÖVRIGA KOSTNADER					
Försäkring	11 000	10 665	10 900	10 828	10 900
Övrigt, Kontorsmtrl, Rep/Underhåll	31 500	20 330	30 600	16 801	30 600
Föreningsavgifter	17 400	17 400	17 400	17 400	17 400
SUMMA ÖVRIGA KOSTNADER	59 900	48 395	58 900	45 029	58 900
EXTRAORDINÄRA KOSTNADER					
Reserverat del vattenläcka				-1 168 000	
Kostnad vattenläcka per år 3 år					
Summa extraordinära kostnader					0
FINANSIELLA INTÄKTER					
Räntaintäkter	6 000	1 510	1 500	2 869	1 500
BERÄKNAT RESULTAT FÖRE AVSÄTTNINGAR	91 700	369 158	86 300	-902 307	81 200
BOKSLUTSDISPOSITIONER					
Avsättning Fondkapital	45 800	46 762	45 900	0	48 600
Avsättning fondkapital lekplatser		58 000			
Disp ur fond lekplatser					
Återföring Fondkapital					
Avsättning Fondkapital Garage	40 400	40 975	40 400	41 748	40 400
SUMMA BOKSLUTSDISPOSITIONER	86 200	145 737	86 300	41 748	89 000
BERÄKNAT RESULTAT EFTER BOKSLUTSDISPOSITIONER	5 500	223 421	0	-944 055	-7 800
KVARTALSAVGIFTER 2017	Per kvartal	Per år	Per person/kvartal		
Kvartalsavgifter 2017, jan - juni 3300	333300	666 600	666 600		
Kvartalsavgifter 2017, juli - dec 3500	353500	707 000	707 000		
Kvartalsavgifter 2017, ej garage Hus 601-615 jan - juni 3200	48000	96000	96000		
Kvartalsavgifter 2017, ej garage Hus 601-615 jan - juni 3400	51000	102000	102000		
Summa kvartalsavgifter	785800	1571600	1571600		
Fiberlån ungefärlig kostnad 2017	Antal	Summa/kvart	Summa år		
Amortering	25	625	2500		
Ränta f n 3,3% uppskattad kostnad	25	30	3000		
Summa kostnad fiber		655	5500		

Budgetförslag - 2017 Enl Alt 2					
Ökning av kvartalsavgiften p g a ökade kostnader vatten och renhållning är 200 kronor per kvartal.	Budget 2015	Utfall 2015	Budget 2016	Utfall 2016	Förslag budget 2017
INTÄKTER					
Kvartalsavgifter	1 519 200	1 525 200	1 525 200	1 525 200	1 687 600
Garage-el	600	0	600	200	200
Tvättstugeavgifter	5 000	4 275	4 500	4 440	5 000
Övriga intäkter	0	25 000	0	0	0
S.a intäkter	1 524 800	1 554 475	1 530 300	1 529 840	1 692 800
Ränta lån fiber	8 500	8 622	5 600	5 682	3 000
SUMMA INTÄKTER	1 533 300	1 563 097	1 535 900	1 535 522	1 695 800
DRIFTSKOSTNADER					
Kallvatten - Hjortronvägen	270 000	267 750	269 000	273 352	310 000
Kallvatten - Blåbärsvägen	265 200	264 526	265 000	270 087	297 000
Elektricitet	70 000	59 292	70 000	65 137	73 000
Yttre Belysning	15 000		15 000		15 000
TV-Anläggning	0				
Programavgifter - Kabel TV	135 000	131 541	135 000	132 556	135 000
Ränta Lån Fibernär	8 500	7 973	5 600	5 435	2 500
Sophantering	137 000	147 868	151 000	168 056	175 000
Gatu-underhåll	12 000		12 000		12 000
Snöröjning	210 000	95 613	200 000	96 413	200 000
Grönområde inkl arvode gräsklippare	50 000	9 947	15 000	320	25 000
Lekplatser	40 000	22 163	80 000	86 845	25 000
Garage, Kvartershus	25 000	15 486	25 000	4 273	25 000
Tvättstuga	10 000	0	10 000	8 439	5 000
Städning	24 000	15 795	24 000	9 247	24 000
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	1 271 700	1 037 955	1 276 600	1 120 159	1 323 500
PERSONALKOSTNADER					
Arvoden - 2 basbelopp = 44300*2	89 000		88 600		83 100
Arvoden - Ordförande		13 700		13 700	
Arvoden - Kassör		28 000		28 000	
Arvoden -Suppl + Sekreterare		9 300		7 150	
Arvode - materialförvaltare		7 015		7 015	
Arvode - ledamöter VVS och el ansvarig				12 100	
Arvode - suppleant+snöansv		6 050		6 050	
Arvode - Grönområde		9 221		4 896	
Arvoden - Suppleant 2 st a 3900		7 800			
Arvoden - Revisorer 2 st		4 930		4 930	
Arvode- VVS ansvarig					
Arvoden - Övrigt		2 152		2 152	
Styrelseutbildning					6 500
Arbetsgivaravgift	27 000	20 932	27 000	21 517	28 100
SUMMA PERSONALKOSTNADER	116 000	109 100	115 600	107 510	117 700
ÖVRIGA KOSTNADER					
Försäkring	11 000	10 665	10 900	10 828	10 900
Övrigt, Kontorsmtrl, Rep/Underhåll	31 500	20 330	30 600	16 801	30 600
Föreningsavgifter	17 400	17 400	17 400	17 400	17 400
SUMMA ÖVRIGA KOSTNADER	59 900	48 395	58 900	45 029	58 900
EXTRAORDINÄRA KOSTNADER					
Reserverat del vattenläcka				-1 168 000	
Kostnad vattenläcka per år 3 år					119 000 *)
Summa extraordinära kostnader					119 000
FINANSIELLA INTÄKTER					
Ränteintäkter	6 000	1 510	1 500	2 869	1 500
BERÄKNAT RESULTAT FÖRE AVSÄTTNINGAR	91 700	369 158	86 300	-902 307	78 200
BOKSLUTSDISPOSITIONER					
Avsättning Fondkapital	45 800	46 762	45 900	0	48 600
Avsättning fondkapital lekplatser		58 000			
Disp ur fond lekplatser					
Återföring Fondkapital					
Avsättning Fondkapital Garage	40 400	40 975	40 400	41 748	40 400
SUMMA BOKSLUTSDISPOSITIONER	86 200	145 737	86 300	41 748	89 000
BERÄKNAT RESULTAT EFTER BOKSLUTSDISPOSITIONER	5 500	223 421	0	-944 055	-10 800
KVARTALSAVGIFTER 2017	Per kvartal	Per år	Per person/kvartal		
Kvartalsavgifter 2017, jan - juni 3300	333300	666 600	666 600		
Kvartalsavgifter 2017, juli - dec 4000	404000	808 000	808 000		
Kvartalsavgifter 2017, ej garage Hus 601-615 jan - juni 3200	48000	96000	96000		
Kvartalsavgifter 2017, ej garage Hus 601-615 jan - juni 3900	58500	117000	117000		
Summa kvartalsavgifter	843800	1687600	1687600		
Fiberlån ungefärlig kostnad 2017	Antal	Summa/kvart	Summa år		
Amortering	25	625	2500		
Ränta f n 3,3% uppskattad kostnad	25	30	3000		
Summa kostnad fiber		655	5500		
*) halvårskostnad för täckande vattenskada					

SKOGSBÄRENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Org nr 716402-3454

ÅRS- REDOVISNING 2016

Styrelsen för Skogsbärens Samfällighetsförening får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Sid 3	RESULTATRÄKNING
Sid 4-5	BALANSRÄKNINGAR
Sid 6-7	REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER
Sid 7	REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER FORTS OCH UNDERSKRIFTER

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förslag till resultatdisposition	2 016
IB	166
Årets förlust	-902 307
Förlust före avsättningar	-902 141

Styrelsens förslag till disposition

Avsättning till fonderade medel	-45 900
Disp ur fonderade medel	278 100
Avsättning ränta fonderade medel garage	-1 348
Avsättning till fonderade medel - garage	-40 400
Återbetal till medlemmarna	0
Summa	190 452

Balanseras vidare	-711 689
-------------------	----------

SKOGSBÄRENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Org nr 716402-3454

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Intäkter	1	1 535 522	1 563 097
Summa intäkter		1 535 522	1 563 097
Rörelsens kostnader			
Kallvatten		-543 438	-532 276
Övriga externa kostnader	2	-621 750	-558 349
Personalkostnader	3	-107 510	-109 100
Summa kostnader		-1 272 698	-1 199 725
Rörelseresultat		262 824	363 372
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande		2 869	1 510
Resultat efter finansiella poster		265 693	364 882
Extraordinära kostnader			
Vattenskada		-1 168 000	
lanspråktagande av fonderade medel		0	0
Årets resultat		-902 307	364 882

SKOGSBÄRENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Org nr 716402-3454

BALANSRÄKNINGAR

	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar		
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Medlemsfordringar	11 979	4 446
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 409	20 138
Summa kortfristiga fordringar	45 388	24 584
Fonderade medel Sparbanken	846 358	699 189
	846 358	699 189
Kassa och bank	228 175	509 018
Summa omsättningstillgångar	1 119 921	1 232 791
Långfristiga fordringar	4	
Medlemslån	128 873	206 881
Summa långfristiga fordringar	128 873	206 881
Summa tillgångar	1 248 794	1 439 673

BALANSRÄKNINGAR

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital	5		
Balanserad vinst eller förlust		166	86
Årets resultat		-902 307	364 882
Summa eget kapital		-902 141	364 968
 Fonderade medel	6	843 489	697 752
 Kortfristiga skulder			
Övriga skulder, skuld till medlemmar		8 178	888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 168 000	180 657
Summa kortfristiga skulder		1 176 178	181 546
 Långfristig skuld			
Lån Sparbanken	7	128 399	195 407
 Summa eget kapital och skulder		1 245 926	1 439 673
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter		INGA	INGA
Ansvarsförbindelse		INGA	INGA

SKOGSBÄRENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Org nr 716402-3454

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Årsredovisningen är upprättad enligt god redovisningssed.

Not 1	Intäkter	2016	2015
	Kvartalsavgifter	1 525 200	1 525 200
	Tvättstuguavgifter	4 440	4 275
	Garage el	200	0
	Räntor lån fiber	5 682	33 622
	Summa intäkter	1 535 522	1 563 097
Not 2	Övriga externa kostnader		
	Elektricitet	-65 137	-59 292
	TV-Anläggning	-132 556	-131 541
	Sophantering	-168 056	-147 868
	Reparation och underhåll	-107 237	-57 857
	Snöröjning	-96 413	-99 888
	Övrigt	-52 351	-61 903
	Summa övr externa kostnader	-621 750	-558 349
Not 3	Personal		
	Löner och ersättningar		
	Styrelsen och revisor	-85 993	-88 168
		-85 993	-88 168
	Sociala kostnader		
	Övriga sociala kostnader	-21 517	-20 932
		-21 517	-20 932
	Summa personalkostnader	107 510	-109 100
Not 4	Medlemsfordringar, lån fiber		
	Installation fiber 32 * 12500	400 000	400 000
	Uppläggning låneavgift	1 000	1 000
	Amorterat t o m 2016	-260 148	-194 119
	Summa medlemsfordringar	140 852	126 213
Not 5	Eget kapital		
	IB	166	86
	Årets resultat	-902 307	364 882
	Vinstdisposition enligt styrelsens i förvaltningsberättelsen intagna förslag		
	Avsättning till fonderade medel	-86 300	-145 737
	Disp ur fonderade medel	278 100	
	Avsättning räntor fondmedel	-1 348	
	Återbetalning till medlemmar	0	-219 145
	Belopp vid årets utgång	-711 689	86

SKOGSBÄRENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Org nr 716402-3454

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 6	Fonderade medel	2016-12-31	
	Avsättningar		
	Till och med 1996	166 500	
	1998	100 009	
	2000	88 346	
	2001	109 900	
	2002	75 200	
	2003	79 400	
	2004	82 600	
	2005	85 400	
	2006	85 600	
	2007	85 600	
	2008	85 600	
	2008 (garage)	30 300	
	2009	40 800	
	2009 (garage)	40 400	
	2010	40 800	
	2010 (garage)	40 400	
	2011	40 800	
	2011 (garage)	40 400	
	2012	40 800	
	2012 (garage)	40 400	
	2013	40 800	
	2013 (garage)	40 400	
	2013 (lekplats)	35 000	
	2014 Lekplats	2 700	
	2014	44 500	
	2014 Garage	40 400	
	2015	45 900	
	2015 Garage	40 400	
	2015 Lekplats	58 000	
	2016		45 900
	2016 Garage		40 400
	Ränta	141 110	
	Summa	1 888 465	
	lanspråktagande:		
	2002	-176 836	
	2003	-147 099	
	2004	-126 375	
	2008	-594 666	
	Summa	-1 044 976	
	Kvarvarande fonderade medel	843 489	

Lån Sparbanken

Utbetalt lån nov 2013

400 000

Amorterat tom 31.12.2016

271 601

Utgående låneskuld 2016-12-31

128 399

Nyköping den / 2017

.....
Victoria Taubner-Karlsson*Ordförande*.....
Monica Andersson*Kassör*.....
Annelie Jonsson.....
Håkan Alderud.....
Tommy Malmgren

Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2017

.....
Sara Ejnefjäll.....
Carl-Gustav Bondesson

Verksamhetsberättelse Skogsbärens samfällighet

Verksamhetsåret 2016 (samt viss information om vattenläcka upptäckt under 2017 men med påverkan på verksamhetsåret 2016)

Styrelsen och styrelsemöten

Styrelsen har med undantag för juli och januari månad träffats för styrelsemöte en gång per månad under perioden. Under varje möte har följande behandlats:

- Pågående aktiviteter och ärenden
- Inkomna skrivelser
- Ekonomi (utfall mot budget)

Mötena har protokollförts och protokollen publicerats på samfällighetens hemsida.

Kvartal 1 2017: I samband med att vattenläcka på Blåbärsvägen hölls tre extrainsatta möten där endast frågeställningar kring läckan och behov av åtgärder avhandlades.

Aktiviteter

En städdag har hållits strax före föregående årsstämma och en under hösten. Vid vårstädningen plockades lekredskap fram, trädetaljer oljats in och rensning av rabatter och klippning av buskar skedde. Under höststädningen krattades löv och gårdarna gjordes klara för höst och vinter. Styrelsen informerades om att uppslutningen generellt var god på alla kvarter.

Ny lekutrustning i form av gungställningar och lekdjur har köpts in och monterats på kvarter 2 (Hjortronvägen), kvarter 6 (Lingongången) och kvarter 4 och 5 (Blåbärsvägen). Ny lekutrustning och gungställning till kvarter 3 (Hjortronvägen) är beställd under verksamhetsåret och har kommer levererats i slutet av mars. Datum för montering är i skrivande stund inte bestämd.

Grönytan på kvarter 5 har rustats upp med ny jord och sådd av gräs. Tyvärr blev resultatet inte helt bra vid första försöket pga för lite vattning, men förstärkning med mer gräsfrö och bättre vattning kommer ske så snart våren och värmen kommer.

En besiktning av samfällighetens garagelängor har genomförts av en auktoriserad besiktningsman. Utifrån besiktningens resultat har fästänordningarna på bärande stolpar bytts ut på en garagelänga på Blåbärsvägen och byte på ytterligare en länga är beställt och kommer genomföras.

Styrelsen har vid ett flertal möten diskuterat åtgärder på de gemensamma kvartershusen. Då ambitionsnivån och intresset att åtgärda gemensam egendom varierar kraftigt mellan kvarteren har styrelsen sett över hur man på ett rättvist sätt skall kunna balansera inköpt hantverkshjälp med eget arbete. Resultatet har lett till ett principbeslut om att vissa jobb såsom byte av panel och vindskivor på högre höjd skall köpas in medan annat av enklare karaktär typ skrapning och målning måste göras av kvarteren själva för att inte få orimligt höga kostnader.

Den gemensamma tvättstugan har fått en uppfräschning med nymålat golv.

Ett antal mindre reparationer, målningsarbeten och småjobb har genomförts av medlemmar i respektive kvarter. Ett exempel är kvarter 2 som reparerat en garagelänga och målat delar av lekutrustningen.

Övrigt

Några fastigheter i samfälligheten har bytt ägare och styrelsemedlem och/eller kvartersombud har informerat om vad det innebär att vara medlem i Skogsbärens samfällighet.

Efter förslag på föregående stämma ersattes ett restavfallskärl på Hjortronvägen med ett sorteringskärl för kartong och ett för plast. Med undantag för första veckorna då restavfallstunnorna blev överfulla verkar det fungera bra. Medlemmarna är duktiga på att sortera då både plast och kartongkärlen fylls och restavfallstunnorna räcker till. Sopkärlen på Hjortronvägen har rengjorts under året.

Snöröjningen har skötts av samma firma som föregående år. På det stora hela har det fungerat bra även om vi vid något tillfälle då det kommit större mängder snö fått vänta länge på snöröjningen. Även upptagning av grus beställdes och genomfördes. Kostnaden var relativt hög jämfört med det resultat som erhöles och kommer därför inte beställas kommande år.

Genomgång, sortering och strukturering av de ritningar som finns över området har påbörjats under året men kommer fortsätta under kommande verksamhetsår. Målsättningen är att digitalisera delar av materialet då det börjar bli skört och svårt att hantera utan att det går sönder.

Speciella händelser under kvartal 1, 2017 som påverkat medlemmarna och bokslutet för 2016

I slutet av januari drabbades Hjortronvägen av ett driftsavbrott på fjärrvärmen. Detta orsakades indirekt av ett strömavbrott som slog ut kretskort och annan elektronik i Vattenfalls pumpar som förser området med fjärrvärme. Det tog ca 36 timmar innan felet var åtgärdat och hushållen fick tillbaka värme och varmvatten. I samråd med styrelsen kallade Vattenfall sedan till ett möte där man gick igenom händelsen och de åtgärder man vidtagit. Alla hushåll på Hjortronvägen som var drabbade har också fått erbjudande om viss kompensation för det längre avbrottet.

I februari upptäcktes en differens på avläsningen per hushåll hos medlemmarna och fakturering på inkommande vatten från kommunen. Då detta skiljde påbörjades en utredning där det konstaterades att det förmodligen fanns en läcka någonstans inom samfälligheten. Läcksökning genomfördes och läckan lokaliserades till vägen utanför Blåbärsvägen 9-11. Läckan åtgärdades men tyvärr har stora mängder vatten läckt ut och kommer belasta samfälligheten. Detaljer kring händelser i samband med läckan finns sammanställda i separat dokument "Vattenläcka i samfälligheten utanför Blåbärsvägen 11 och kommer behandlas i separat punkt på kommande stämma.

Styrelsen gm ordförande

Revisionsberättelse

Granskning av förvaltning

Vid granskning av protokoll från årsmöte och styrelsemöten är vår uppfattning att det finns brister i förvaltningen. Några exempel följer:

- På årsmötet (2016-04-17) valdes för nyval, ordförande (Victoria Taubner), två ledamöter (Håkan Alderud och Tommy Malmgren) och två suppleanter (Thomas Ejnefjäll och Björn Lager) till styrelsen. Enligt samfällighetens hemsida samt i styrelseprotokoll framgår det att en av de två suppleanterna (Björn Lager) är sekreterare i styrelsen men det finns inget protokoll som visar att personen valts till denna post.
- I årsmötesprotokollet (2016-04-17) framkommer att styrelsen ska arbeta fram en underhållsplan för garage, gemensamma byggnader och annat samt göra den offentlig via hemsidan. Det enda revisorerna kan hitta om detta på hemsidan är rapporter från besiktning av garage. Underhållsplan saknas vid författande av revisionsberättelse.
- Flera styrelseprotokoll hänvisar till aktivitetslistan (ex. 2016-06-13, 2016-08-22, 2016-11-29) men den senaste aktivitetslistan på hemsidan är daterad 2015-08-25. Från styrelseprotokoll 2016-06-13: "Victoria uppdaterar aktivitetslistan och skickar den till sekreteraren eller Tommy som uppdaterar hemsidan."
- I flera protokoll är det oklart antingen vem i styrelsen som ska utföra beslutad aktivitet och/eller hur det har följts upp. Nedanstående punkter är exempel:
 - Från styrelseprotokoll 2016-05-23: "Styrelsen kommer se över behovet av underhåll med hjälp av kvartsombuden". Det framgår inte i protokoll vem i styrelsen som ansvarar för vad, vilket gör det svårt att följa upp.
 - Från styrelseprotokoll 2016-06-13: "Ritningarna – Två kartonger – Gås igenom av Tommy för att se om det kan läggas i ett digitalt arkiv." Här saknas uppföljning.
- I samband med vattenläckan i samfälligheten har det kommit till revisorernas kännedom att den senaste avläsningen av vattnet genomfördes 2013. Att så är fallet eller varför avläsning av vatten inte har skett efter 2013 framkommer dock inte i några protokoll.

Granskning av räkenskaper

- Vid granskning av Skogsbärens samfällighetsförenings räkenskaper för tiden 2016-01-01—2016-12-31 är vår uppfattning att den är gjord enligt god redovisningssed.
- Med tanke på den vattenskada som har skett inom samfälligheten och 2016 års minusresultat bör styrelsen ha ett förslag över hur man vill hantera återställning av eget kapital och lämpligen presentera det under årsmötet.

Granskning av verksamhetsberättelse 2016

Ekonomisk verksamhetsberättelse avser kalenderåret. Det som är känt vid upprättandet av bokslut och rätteligen hör till gamla året, särskilt när det blir variationer mellan åren, är således med i bokslutet vilket skapar rättvisa mellan nuvarande och blivande husägare.

Teknisk verksamhetsberättelse har dock inom samfälligheten genom tiderna avsett annan period, från årsstämma till årsstämma, vilket skapar en aningen haltande verksamhetsberättelse. Förslagsvis kan information om händelser efter årsskiftet ges på annat sätt än i verksamhetsberättelsen.

Sammanfattningsvis vill revisorerna poängtera vikten av att:

- Alla beslut finns protokollförda med hänvisning till ansvarig för aktiviteten.
- Viktig information finns protokollförd.
- Styrelsen utför det som årsmötet beslutat.
- Information på hemsidan är kontinuerligt uppdaterad.
- Revisorerna ställer sig även frågande till lämpligheten av att sekreterarposten innehåvas av en suppleant av flera skäl. Dels behöver suppleanter bara närvara på möten om ordinarie ledamöter anmäler förhinder och det är lämpligt om sekreteraren är med på alla möten och dels har ledamöter i styrelsen ett större ansvar gentemot samfällighetens medlemmar än suppleanter. Detta borde göra det svårt att kombinera rollen som suppleant med sekreterarrollen.
- Revisorerna vill även föreslå årsmötet att utreda vad det beror på att avläsning av vatten inte har skett sedan 2013. Det kan även finnas andra rutiner som behöver dokumenteras bättre för att undvika framtida olägenheter.

Ansvarsfrihet

Revisorerna finner brister i förvaltningen under 2016. Huruvida bristerna delvis även gäller tidigare års styrelser och orsakat problem genom bristande överlämningar är inte tydligt utifrån granskade protokoll. Inte heller är det tillräckligt tydligt om det är styrelsen som helhet som brustit eller enskilda ledamöter. Revisorerna anser därför att det inte finns tillräckligt med underlag för att föreslå om och i vilken utsträckning styrelsen och enskilda ledamöter ska föreslås ansvarsfrihet.

Slutsats vi kan dra är huruvida förvaltning kan skötas på annat sätt. Diskussion på årsmötet kring detta anser vi vara befogad.

Avslutningsvis:

Revisorerna ser även att det är av stor vikt att samtliga medlemmar utifrån intresse- och kunskapsområde etc. bidrar och engagerar sig i samfällighetens arbete samt att hög uppslutning på årsmötet nås.

Revisor för Skogsbärens samfällighet 2016:

Sara Ejnefjäll

Carl Gustaf Bondesson