

Årsstämma 2022-03-24

Alla fastighetsägare i Kvarnbergets Samfällighet hälsas välkomna!

Utnyttja din möjlighet att påverka hur vårt område ska skötas.

Du kan även rösta via Fullmakt.



Dag: torsdag 24 mars 2022

Tid: Klockan 19:00

Plats: Kvarnstugan

DAGORDNING

1. Fråga om kallelse till alternativt årsmöte har skett på behörigt sätt
2. Val av mötessekreterare
3. Godkännande av föredragningslistan (dagordningen)
4. Val av justeringsmän tillika rösträknare
5. Föregående årsmötesprotokoll
6. Styrelsens verksamhetsberättelse
7. Revisorns revisionsberättelse
8. Ansvarsfrihet för styrelsen
9. Val av styrelse och ordförande
10. Val av revisorer
11. Val av stugfogde och gårdskarlar
12. Val av valberedning
13. Långsiktig underhållsplan
14. Motion från styrelsen angående städdagarna
15. Styrelsens förslag till utgifts- och inkomstbudget samt debiteringslängd
16. Övriga frågor
17. Meddelande om plats där årsmötesprotokollet anslås
18. Mötet avslutas

STYRELSENS BERÄTTELSE FÖR VERKSAMHETSÅRET 2021

Under verksamhetsåret har följande personer varit verksamma i styrelsen:

Ulla Blom Ivarsson	Ordförande	Långdangsgatan 226
Peter Jarbratt	Kassör	Långdangsgatan 230
Magnus Sjögren	Sekreterare samt hemsida	Långdangsgatan 82
Klaes Magnusson	Trädgårdsansvarig	Långdangsgatan 64
Clas Sjögren	Ledamot	Långdangsgatan 178
Dinko Laks	Suppleant	Långdangsgatan 216
Edin Dumisic	Suppleant (t.o.m. augusti 2021)	Långdangsgatan 218

Följande personer har haft uppdrag

Claes Larsson	Revisor	Långdangsgatan 96
Alexandra Schmidt	Revisorssuppleant	Långdangsgatan 34
Kent Johansson	Stugfogde	Långdangsgatan 92
Jan-Erik Thomsson	Gårdskar	Långdangsgatan 198
Lars Lindqvist	Gårdskar	Långdangsgatan 160
Leif Karlsson	Valberedningens sammankallande	Långdangsgatan 16

Styrelsens arbete har präglats av frågor som med ”liv och lust” engagerat samtliga i styrelsen. Stort förtroende har visats i gruppen för varandras olika uppgifter, kunskaper, ställningstagande mm. Under ordförandens ledning har arbetet genomförts vid styrelsemöten, informella möten, samt genom olika uppdrag till styrelsens ledamöter och suppleanter. Enligt stadgarna ska styrelsen bestå av fem ordinarie ledamöter och två suppleanter. Under hösten kunde styrelsen ånyo fortsätta med fysiska möten vilket lyfte arbetet. Närvaron bland ledamöter och suppleanter är mycket hög. Tyvärr begärde en av suppleanterna utträde ur styrelsen av personliga skäl och slutade under augusti 2021.

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden, inklusive det konstituerande mötet. Styrelsen har valt att ge en mer djupgående information om pågående arbete på hemsidan ca fyra gånger per år. Protokollen är ett arbetsmaterial för styrelsen och läggs inte ut till offentlighet. Vill någon ta del av protokollen går det bra att kontakta sekreteraren eller ordföranden. Styrelsens arbete med att göra hemsidan uppdelad så att den är allmän och en del endast är tillgänglig för medlemmarna via registrering har stött på svårigheter och arbetet är för närvarande vilande.

Styrelsens uppdrag är att arbeta utifrån årsmötets beslut och de uppgifter som finns i anläggningsbeslut, stadgar och lagstiftning. Styrelsen ska också arbeta för medlemmarnas generella intressen när det gäller vår gemensamma anläggning och ska i möjligaste mån tillgodose varje medlems intresse. Föreningen är fortsatt medlem i Villaägarföreningen och har under året fått hjälp i frågor som kräver juridisk konsultation.

De frågor som årsmötet gav i uppdrag till styrelsen har genomförts enligt följande:

1. Informationen har blivit mer omfattande genom att styrelsen vid minst fyra tillfällen ger ut en ganska djupgående information om arbetet inom samfälligheten. Samtal med nyinflyttade har inte kunnat genomföras men kommer att upptas så snart pandemin ger tillåtelse till det.
2. Styrelsen har sett över ansvarsområdena och kommit fram till att nuvarande indelning är bästa möjliga indelning. Vi hittar inget sätt att ändra indelningen så att alla blir nöjda. Styrelsen är naturligtvis öppen för förslag på ny indelning.
3. En mindre entreprenadmaskin har använts vid snöröjningen under året.
4. Styrelsen anser att det sätt som valberedningen utses på ska bestå då det ger en god överblick över presumtiva förtroendevalda inom hela samfälligheten. Med de områdesansvariga finns ett kontaktnät över hela området. Dessutom blir alla, förr eller senare, involverade i skötseln av föreningen.

Styrelsen har som tidigare år haft två förberedande möten (beställarmöten), inför vår- respektive höststäddardagarna. Till dessa möten är årets områdesansvariga kallade. Fastigheternas områdesansvar finns upplagda på hemsidan.

Ytterligare ett år i pandemins tecken genomfördes de två städdardagarna. Många deltog, aktiviteterna skedde utomhus och med gott avstånd till varandra. I år kunde glädjande nog återigen den populära kokta korven serveras. Generellt sett har städdagarna god representation från fastighetsägarna. Det är viktigt att få se grannar, prata lite över spaden och skapa kontakter och givetvis få ett snyggt område. Men, tyvärr så är det ett antal fastighetsägare som inte inser att ansvaret för de gemensamma områdena omfattar oss alla. Styrelsen har under året gjort efterforskningar om hur man arbetar i andra föreningar för att få en rättvisa i detta. Sommarskötseln består bland annat av gräsklippning, rensning mm. De rutiner som är beslutade sköts bra och sköts även mindre bra. Under sommaren fanns en irritation från vissa fastighetsägare att de ansåg att vissa områden inte skötte sitt uppdrag. Det finns rutiner för hur området ska skötas här är det viktigt att de områdesansvarig har lite koll och påminner om uppgifterna.

Föreningens "Underhålls- och förnyelseplan" är ett s.k. levande dokument och ska uppdateras och kopplas till budgeten när behov uppstår. Regelverket för samfällighetsföreningar kräver att föreningar måste ha en plan för hur fonderade medlen ska användas. Utmaningen är att få till en bra balans mellan fonderade medel och framtida behov.

Frågan om bilkörning på cykel- och gångvägen mm har inte berörts i någon större utsträckning inom styrelsen under året. Styrelsen kom "till vägs ände" i frågan under förra året. Styrelsen får dock återkommande försöka främja att bilar i mindre utsträckning kör på gång- och cykelvägen. Vi kan konstatera att asfalten blir mer och mer sliten att lägga ny asfalt genererar stora kostnader för föreningen.

Som förra året har styrelsen valt att till nya fastighetsägare lägga en välkomsthälsning i brevlådan med samfällighetens informationsblad. Totalt har 6 fastigheter bytt ägare under verksamhetsåret.

Faktureringen via e-post fungerar tillfredsställande och betalningsmoralen är fortsatt hög, men styrelsen vill ändå påminna om att endast en (1) fakturapåminnelse skickas ut innan ärendet lämnas till Kronofogden.

Frågan om el-laddning har inte funnit sin lösning. Det är svårigheter för en samfällighet att skapa möjlighet för laddning av elbilar om det inte finns angivet i anläggningsbeslutet, och, det finns det inte i vårt då föreningen bildades 1986. Styrelsen bevakar frågan och har via en enkät till de fastighetsägare med garage ställt några frågor kring önskemål och behov av laddning allt för att få en uppfattning om vilket intresse som finns.

MSB (Myndigheten för samsskydd och beredskap) begärde under 2020 översyn av våra skyddsrum med tillhörande säkerhetsutrustning. En representant för MSB genomförde översynen under sommaren och protokoll på krav på åtgärder kom till styrelsen i slutet av året. Dessa åtgärder skulle vara genomförda under våren 2021 och skulle innebära kostnader för föreningen. Så skrev vi förra året. Sedan dess har frågan tagit en annan riktning. Eftersom inget finns angivet i vårt anläggningsbeslut eller våra stadgar om skyddsrum så ställde styrelsen sig frågande till om det verkligen var föreningen som skulle stå för kostnaderna. Vi har läst lagstiftning, vi har haft kontakt med MSB, Lantmäteriet, Norrköpings kommun. Det som klart framkommit är att Norrköpings kommun är fastighetsägare till den samfälliga marken, det som är oklart ännu är om vi eller kommunen äger gemensamhetslokalen och garagen. Det som står i våra stadgar är att vi förvaltar det samfälliga. Tills vidare, innan frågan är utredd, ligger uppdraget från MSB på Norrköpings kommun. Styrelsen har dock valt att i budgeten lägga in de kostnader som är beräknade för den slutgiltiga uppdateringen av skyddsrummen. Blir det Norrköpings kommun som står ansvarig kommer det budgeterade beloppet att justeras till fastighetsägarna.

Uthyrning av Kvarnstugan har skötts av stugfogden. Kvarnstugan har under året varit kontrakterad för fester samt uthyrning av bord/stolar. Stugfogden genomförde en rensning av diverse material för att få bättre plats och ordning och reda. Styrelsen har tittat på och diskuterat kring underhåll av bastuutrymmet.

Samfällighetens hemsida, som även visar det styrelsen skriver på föreningens Facebookkonto är en viktig kanal för information från styrelsen. Där finns också information om regelverk vad gäller samfälligheten.

Med denna rapport ber styrelsen att få tacka medlemmarna för visat förtroende under gångna verksamhetsåret.

Norrköping den 3 mars 2022



Ulla Blom Ivarsson



Magnus Sjögren

Peter Jarbratt



Klaes Magnusson



Clas Sjögren

Resultaträkning

KVARNBERGETS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING
716402-9691

Räkenskapsår: 2021-01-01 - 2021-12-31

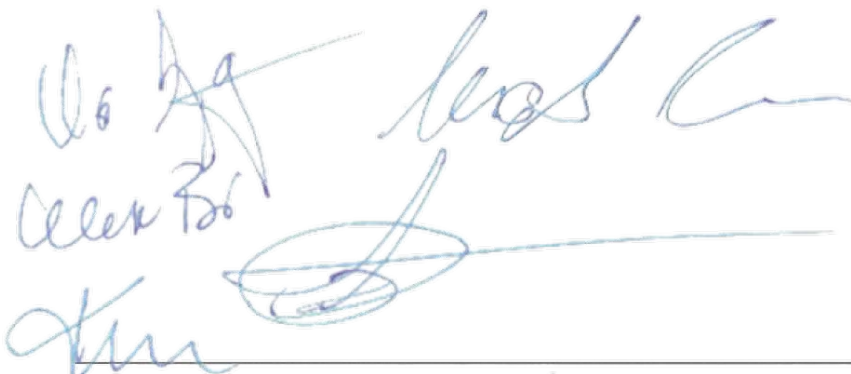
Avser perioden: 2021-01-01 - 2021-12-31

	Perioden	Akkumulerat
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning		
3020 RÄNTEINTÄKTER	998,00	998,00
3044 UTDEBITERING	1 037 977,00	1 037 977,00
3690 Övriga sidointäkter	-3 855,00	-3 855,00
	<u>1 035 120,00</u>	<u>1 035 120,00</u>
Övriga rörelseintäkter		
3940 HYRESINTÄKTER Kvarvstugan	5 280,00	5 280,00
3990 ÖRESUTJÄMNINGAR	2,03	2,03
	<u>5 282,03</u>	<u>5 282,03</u>
Summa rörelsens intäkter	1 040 402,03	1 040 402,03
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader		
5020 ARBETSGIVAREAVGIFTER	-16 026,00	-16 026,00
5110 ARVODEN	-92 305,00	-92 305,00
6010 HYRESKOSTNADER för nyttjande av garage i GA 3 och GA 4	-10 876,00	-10 876,00
6030 KVARNSTUGAN - DRIFT (103602)	-9 150,68	-9 150,68
6033 KVARNSTUGAN - VATTEN	-6 368,00	-6 368,00
6034 KVARNSTUGAN - UNDERHÅLL	-3 105,74	-3 105,74
6035 KVARNSTUGAN - ÖVRIGT	-345,81	-345,81
6036 KVARNSTUGAN - ELNÄTSAVGIFT	-16 015,36	-16 015,36
6051 SNÖRÖJNING GA I	-7 675,00	-7 675,00
6052 SNÖRÖJNING GA II	-4 037,08	-4 037,08
6053 SNÖRÖJNING GA III	-5 229,47	-5 229,47
6054 SNÖRÖJNING GA IV	-12 199,45	-12 199,45
6064 UTV SKÖTSEL - KLIPPARE	-11 457,64	-11 457,64
6065 UTV SKÖTSEL - ÖVRIGT	-7 760,09	-7 760,09
6066 UTV SKÖTSEL - AVFALLSTRANSPORTER	-43 837,00	-43 837,00
6067 UNDERHÅLL - LEKPLATSER	-3 750,00	-3 750,00
6068 UTV SKÖTSEL - SAND OCH JORD	-8 876,00	-8 876,00
6072 UNDERHÅLL - GA II	-688,80	-688,80
6081 DRIFT GA I (103459)	-2 841,29	-2 841,29
6082 DRIFT GA II ((103602, avläses sep Lgd 84)	-53,55	-53,55
6083 DRIFT GA III (455442)	-375,00	-375,00
6084 DRIFT GA IV (103534)	-72,52	-72,52
6091 ELNÄTSAVGIFT - GA I	-10 481,39	-10 481,39
6093 ELNÄTSAVGIFT - GA III	-4 231,21	-4 231,21
6094 ELNÄTSAVGIFT - GA IV	-6 644,71	-6 644,71
6100 Kontorsmateriel och trycksaker (gruppkonto)	-4 888,70	-4 888,70
6115 BREDBAND, TV	-511 209,00	-511 209,00
6200 Tele och post (gruppkonto)	-1 740,00	-1 740,00
6300 Företagsförsäkringar och övriga riskkostnader (gruppkonto)	-11 153,00	-11 153,00
6570 Bankkostnader	-3 789,25	-3 789,25
6595 Medlemsavgift Villaägarna	-15 500,00	-15 500,00
6600 KOSTNAD FÖR HEMSIDA/DOMÄNNAMN	-776,68	-776,68
6990 Övriga kostnader	-136,74	-136,74
	<u>-833 596,16</u>	<u>-833 596,16</u>
Personalkostnader		
7120 MÖTEN & SAMMANKOMSTER	-2 677,20	-2 677,20
7660 ADMINISTRATION	-4 149,90	-4 149,90
	<u>-6 827,10</u>	<u>-6 827,10</u>
Summa rörelsens kostnader	-840 423,26	-840 423,26

Resultaträkning

KVARNBERGETS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING
716402-9691

	Perioden	Akkumulerat
Rörelseresultat	199 978,77	199 978,77
Finansiella poster		
Resultat efter finansiella poster	199 978,77	199 978,77
Resultat före skatt	199 978,77	199 978,77
BERÄKNAT RESULTAT	199 978,77	199 978,77
Årets bokförda resultat 8999 REDOVISAT RESULTAT	199 978,77	199 978,77



Balansräkning

KVARNBERGETS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING
716402-9691

Räkenskapsår: 2021-01-01 - 2021-12-31

Avser perioden: 2021-01-01 - 2021-12-31

	Vid periodens början	Förändring	Vid periodens slut
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill			
1070 Goodwill	136,74	-136,74	0,00
Summa immateriella anläggningstillgångar	136,74	-136,74	0,00
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och andra tekniska anläggningar			
1210 FORDRINGAR, HUSÄGARE	700,00	-700,00	0,00
Summa materiella anläggningstillgångar	700,00	-700,00	0,00
Summa anläggningstillgångar	836,74	-836,74	0,00
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar			
1510 Kundfordringar	16 624,00	3 697,00	20 321,00
Övriga fordringar			
1615 Räntefordringar	968,54	-968,54	0,00
Summa kortfristiga fordringar	17,592,54	2,728,46	20,321,00
Övriga omsättningstillgångar			
Kassa och bank			
1914 Reservation underhåll skyddsrum	0,00	50 000,00	50 000,00
1930 HB RÖRELSEKONTO 734 683 448	128 954,01	18 274,21	147 228,22
1951 FOND 1 GA1 HB 544 871 782	227 857,47	13 168,54	241 026,01
1952 FOND 2 GA2 HB 544 872 622	40 586,99	0,00	40 586,99
1953 FOND 3 GA3 HB 544 874 692	45 938,33	0,00	45 938,33
1954 FOND 4 GA4 HB 544 873 912	109 908,59	12 421,00	122 329,59
1955 Fond 5 LOD HB 580 188 612	62 374,26	199,00	62 573,26
Summa övriga omsättningstillgångar	615,619,65	94,062,75	709,682,40
Summa omsättningstillgångar	633 212,19	96 791,21	730 003,40
SUMMA TILLGÅNGAR	634 048,93	95 954,47	730 003,40
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Fritt eget kapital			
Årets resultat			
2099 Årets resultat	139 156,14	-199 978,77	-60 822,63
Summa fritt eget kapital	139,156,14	-199,978,77	-60,822,63
Summa eget kapital	139 156,14	-199 978,77	-60 822,63

Balansräkning

KVARNBERGETS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING
716402-9691

	Vid periodens början	Förändring	Vid periodens slut
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder			
2115 SKULDER till HUSÄGARE	0,00	-426,70	-426,70
Summa obeskattade reserver	0,00	-426,70	-426,70
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder			
2440 Leverantörsskulder	-124 461,00	104 451,00	-20 010,00
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
2950 EGET KAPITAL	-648 744,07	0,00	-648 744,07
Summa kortfristiga skulder	-773 205,07	104 451,00	-668 754,07
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	-634 048,93	-95 954,47	-730 003,40
BERÄKNAT RESULTAT	0,00	0,00	0,00

2022-02-03

REVISIONSBERÄTTELSE

för Kvarnbergets Samfällighetsförening omfattande verksamhetsperioden
2021-01-01 – 2021-12-31.

Undertecknad av Kvarnbergets Samfällighetsförening vald revisor får efter
fullgjort uppdrag avge följande berättelse.

Jag har tagit del av styrelsens protokoll samt gått igenom föreningens
räkenskaper. Den av mig företagna revisionen har inte gett anledning till en
anmärkning beträffande styrelsen förvaltning av föreningens verksamhet.

Med hänvisning till vad som sagts ovan föreslår jag att föreningsstämman
beviljar ansvarsfrihet för den tid som berättelsen omfattar.



Claes Larsson

Revisor

Valberedningens/Områdesansvarigas förslag till årsmötet 2022

Styrelse

Ordinarie ledamot	Ulla Blom Ivarsson	1 år kvar
Ordinarie ledamot	Peter Jarbratt	1 år kvar
Ordinarie ledamot	Clas Sjögren	1 år kvar
Ordinarie ledamot	Magnus Sjögren	Omval 2 år
Ordinarie ledamot	Gunnar Nilsson	Nyval 2 år
Suppleant	Dinko Laks	Omval 1 år
Suppleant	Maria Marin	Nyval 1 år

Revisorer

Revisor	Claes Larsson	Omval 1 år
Suppleant	Alexandra Schmidt	Omval 1 år

Funktionärer

Gårdskarll	<i>Vakant</i>	Nyval 1 år
Stugfogde	Kent Johansson	Omval 1 år

Valberedningen

Medlem Område 1		Nyval 1 år
Samman kallande Område 2		Nyval 1 år
Medlem Område 3		Nyval 1 år
Medlem Område 4		Nyval 1 år
Medlem Område 5		Nyval 1 år
Medlem Område 6		Nyval 1 år
Medlem Område 7		Nyval 1 år
Medlem Område 8		Nyval 1 år
Medlem Område 9		Nyval 1 år
Medlem Område 10		Nyval 1 år

Långsiktig underhållsplan

Regelverket för Samfällighetsföreningar ställer krav på en långsiktig Underhålls- och förnyelseplan för att samfälligheten ska ha rätt att avsätta pengar i fonder. Avsättningar skall göras till respektive fond via Samfällighetsavgiften. Storleken på avsättningarna kan variera över åren.

Inom vår Samfällighet har styrelsen prioriterat avsättningar till följande områden där samtliga fastigheter ska vara med och betala alltså GAI och GAV.

- Kvarnstugan, inre/yttre underhåll
- LOD systemet, besiktning och underhåll/renovering
- Bredbandskabel, besiktning/utbyte
- Lekplatser, renovering/utbyte av lekredskap
- Trädgård, utbyte maskiner/träd/buskar
- Skyddsrum, kostnader för uppdateringar

Garagen GAII, GAIII och GAIV ingår också i Underhållsplanen men till dessa gör bara de fastigheter som har garage, avsättningar.

Underhållsplanen sträcker sig fram till 2040. Det är naturligtvis omöjligt att fastställa vilka kostnader vi kommer att ha den dagen för att vidta de åtgärder som behövs.

Styrelsen har därför gjort en mycket grov uppskattning av de kostnader som kan komma att drabba oss och vid viken tidpunkt det kan inträffa. Styrelsen har dessutom fastställt avsättning till Fonden utifrån basbeloppets utveckling och övriga avsättningar som vi behöver göra till den löpande budgeten, allt i syfte att begränsa den totala utdebiteringen för samtliga fastighetsägare.

Avsättningen till Fonden kommer att variera över åren eftersom nya poster kan komma att läggas till i Underhållsplanen.

Underhållsplanen skall ses som ett verktyg för att vi skall vara rimligt förberedda på kostnader som kan drabba oss i framtiden. Genom att vara förberedda kanske vi kan undvika extra utdebiteringar eller stora lån i framtiden.

Skötselplan för Kvarnberget

Mål	Fond	2021	Kostnad	2022	Kostnad	2023	Kostnad	2028	Kostnad	2030	Kostnad	2032	Kostnad	2050	Kostnad
	Kvarnstugan														
	Utsida	Byte panel	2000							Målning utsida	50 000				
	Innsida	Takplattor (Innertak) Lister	3000 1500					Målning väggar	15 000	Insp. Skyddsörrar					
	Garage				25 000										
	GA 1														
	GA 2														
	GA 3														
	GA 4														
	Leplatser	Säkkontroll	3 000		3 000	Säkkontroll	3 500	Säkkontroll		Säkkontroll	4 000				
	Leplatser				50 000	Omr 7 Sandläda/ gunga	50 000			Utbyte div redskap	30 000				
					15 000	Omr 4 Diverse	15 000								
	Mål 2031: 2 milj	Asfalt förbind						Reparation av asfalt				Rep asfalt	1 000 000	Rep asfalt	1 000 000
	Mål 2031: 1,5 milj	LOD system						LOD	20 000	LOD	50 000				
	Mål 2031: 1 milj	It/bredbandskabel						Flimring av LOD	75 000					Renovering LOD	1 500 000
	Trädgård	Byte träd Inköp bevattning	2 500 5 000		2 500	Förnyring	50000			Utbyte av kabel	1 000 000				
		Övrigt	10 000												
	Gräsklippare														
	Skyddsrum	MSB protokoll	50 000		50 000	MSB protokoll	50 000			Insp. Skyddsörrar					
	Summa		77 000		145 500		73 500		140 000		1 134 000		1 000 000		2 550 000

Motion till årsmötet 2022

Vad gör vi för att öka intresset för att medverka på Städ dagarna?

Bakgrund

Eftersom vi bor i en samfällighet så måste vi alla hjälpa till med att sköta vårt område.

Vi skall hjälpas åt med gräsklippning och rensa rabatter.

Området skall städas och det gör vi två gånger om året, vårstädardag och höststädardag.

Det är obligatoriskt att hjälpa till liksom det är obligatoriskt att betala samfällighetsavgiften.

Alla hjälper inte till! De är 10 -15 fastighetsägare som uteblir. Styrelsen har därför beslutat lämna nedanstående motion till årsmötet för att stimulera deltagandet på städardagarna.

Förslag

I budgeten, samfällighetsavgiften, lägger vi in kostnaden för städning 3 000kr/fastighet.

Om man hjälper till på båda städ dagarna så minskas samfällighetsavgiften med 3 000kr/fastighet.

Deltar man bara på en städ dag minskas samfällighetsavgiften med 1 500kr.

Exempel

Arbetsområde 1. 10 fastighetsägare

Två fastighetsägare har inte hjälp till på städ dagarna. Dessa fastighetsägare får betala hela samfällighetsavgiften i enlighet med budget. De som deltagit får ett avdrag på 3 000 kr. De som ingår i arbetsområdet får ytterligare avdrag i och med att de får del av avgiften som de två som inte deltog betalar. De har ju arbetat extra för de som varit frånvarande.

	Utdebitering 1 (Mars)	Utdebitering 2 (Juni)	Utdebitering 3 (September)	Utdebitering 4 (December)
	2 301 kr	2 301 kr	2 301 kr	5 301 kr
Avgår städ (Avgår extra: 2x3000 kr/8 st.)				-3 000 kr (-750 kr)
	2 301 kr	2 301 kr	2 301 kr	1 551 kr

Justeringen för städningen görs på sista utdebiteringen i december.

Den som är ansvarig i arbetsområdet kommer att föra ett närvaroprotokoll.

Det är varje fastighetsägarers ansvar att se till att bli antecknad på närvaroprotokollet.

Ingen förändring av arbetsområdenas indelning.

Du kan komma överens med den som är ansvarig i ditt arbetsområde om du vill göra din arbetsuppgift vid annat tillfälle.

Vi hoppas att årsstämman bifaller vår motion.

/Styrelsen för Kvarnbergets samfällighetsförening

Budgetförslag för 2022

Fastighetsgrupp		FG1	FG2	FG3	FG4
Antal fastigheter		81	8	9	24
	Summa	Kostnader fördelat per fastighetsgrupp			
GA I					
Kvarnstugan					
<i>Drift (el-förbrukning och el-nätsavgift)</i>	30 000	19 918	1 967	2 213	5 902
<i>Förnödenheter (städartiklar m.m.)</i>	500	332	33	37	98
<i>Vatten</i>	7 000	4 648	459	516	1 377
<i>Underhåll</i>	42 000	27 885	2 754	3 098	8 262
<i>Förtäring städdagar</i>	3 500	2 324	230	258	689
Utvändig skötsel					
<i>Sand och jord</i>	11 000	7 303	721	811	2 164
<i>Klippare</i>	15 000	9 959	984	1 107	2 951
<i>Kostnad/Skötsel/plantering av grönområden/lekplatser</i>	125 000	82 992	8 197	9 221	24 590
<i>Utvändig skötsel i samb. med städdagar</i>	366 000	243 000	24 000	27 000	72 000
<i>Avfallstransporter</i>	45 000	29 877	2 951	3 320	8 852
Övriga kostnader					
<i>Hyreskostnader</i>	10 876	10 876			
<i>Styrelsearvoden</i>	96 550	64 103	6 331	7 123	18 993
<i>Sociala avgifter</i>	20 000	13 279	1 311	1 475	3 934
<i>Försäkring (Anticimex samt Villaägarna)</i>	12 200	8 100	800	900	2 400
<i>Möten</i>	3 000	1 992	197	221	590
<i>Administration inklusive hemsida</i>	10 000	6 639	656	738	1 967
<i>Bankavgifter</i>	5 000	3 320	328	369	984
<i>Medlemsavgift i Villaägarna</i>	16 000	10 623	1 049	1 180	3 148
<i>Fritt belopp</i>	20 000	13 279	1 311	1 475	3 934
<i>El-kostnader avseende Drift & Nät</i>	12 500	8 299	820	922	2 459
<i>Justering: El-kostnader föreg. år</i>	822	546	54	61	162
<i>Fondavsättning GA I</i>	45 000	29 877	2 951	3 320	8 852
<i>Fondavsättning LOD</i>	25 000	16 598	1 639	1 844	4 918
<i>Ombyggnad skyddsrum enligt MSB protokoll</i>	30 000	19 918	1 967	2 213	5 902
<i>Snöröjning förbindelseled</i>	21 359	10 614	2 097	2 359	6 290
<i>Justering: Snöröjning (FL) föreg. år</i>	- 5 914	- 2 939	-581	- 653	- 1 742
AVGÅR: Överskott från 2021	-97 113	-64 477	- 6 368	-7 164	-19 104
GA II					
<i>El-kostnad avseende Drift</i>	-		-		
<i>Justering: El-kostnad föreg. år</i>	54		54		
<i>Snöröjning garage</i>	3 486		3 486		
<i>Justering: Snöröjning (Garage) föreg. år</i>	-965		-965		
GA III					
<i>El-kostnad avseende Drift & Nät</i>	9 500			9 500	
<i>Justering: El-kostnad föreg. år</i>	-662			- 662	
<i>Snöröjning garage</i>	4 873			4 873	
<i>Justering: Snöröjning (Garage) föreg. år</i>	- 1 349			-1 349	
<i>Hysesintäkter från GA 1, utfall föreg. år</i>	- 4 232			-4 232	

GA IV					
El-kostnad avseende Drift & Nät	14 500				14 500
<i>Justering: El-kostnad föreg. år</i>	- 1 139				- 1 139
Snöröjning garage	10 581				10 581
<i>Justering: Snöröjning (Garage) föreg. år</i>	- 2 930				- 2 930
Hysesintäkter från GA 1, utfall föreg. år	- 6 644				- 6 644
GA V					
Telia	520 012	345 254	34 099	38 362	102 297
TOTALSUMMA	1 415 366	924 138	93 532	110 457	287 239
Fördelat per fastighet		11 409	11 691	12 273	11 968

Information och kommentarer till budgeten 2022

Inledning

Samfällighetens debiteringslängd baserar sig på de 4 Gemensamhetsanläggningar (GA 1-4), som nämns i Fastighetsbildnings-myndighetens beslut Nr 93/83 1987-02-04. Samtliga hushåll är med och betalar de kostnader i form av drift och underhåll, som uppkommer inom GA 1.

De hushåll som bor utmed stickgatorna skall inte vara med och betala för kostnaderna för de garagelängor som finns i området eftersom de har egna garage/garageportar. Med anledning av detta skapades GA 2-4. Drift och underhåll av dessa garagelängor betalas av de hushåll som är knutna till respektive GA.

Ny gemensamhetsanläggning registrerades den 2013-03-18, och benämndes GA 5. Ärendenummer hos Lantmäteriet är E116030, Aktbilaga Akt 0581-K12/111. Ändamålet för GA 5 är att kanalisera TV-sändning, dataöverföring samt telefoni via bredband till samtliga boende i samfälligheten. Andelstalet är 1/122 för varje husägare.

I nedanstående tabell kan du se vilken fastighetsgrupp (FG) du tillhör, hur många hushåll (fastigheter) som finns i respektive grupp, den totala utdebiteringen för respektive hushåll och hur mycket du skall betala per utdebitering.

Fastighetsgrupp (FG)	Fastighetens beteckning	Antal hushåll	Total utdebitering per hushåll år 2022	Utdeb 1 2022-03-31	Utdeb 2 2022-06-30	Utdeb 3 2022-09-30	Utdeb 4 2022-12-31
1	Polketten 1-6 Schottisen 1-12 Snoan 1-32, 42-73	81	11 409 kr	2 423 kr	1 282 kr	2 423 kr	5 282 kr
2	Snoan 33-40	8	11 691 kr	2 507 kr	1 338 kr	2 507 kr	5 338 kr
3	Snoan 75-82, 108	9	12 273 kr	2 682 kr	1 455 kr	2 682 kr	5 455 kr
4	Snoan 83-106	24	11 968 kr	2 590 kr	1 394 kr	2 590 kr	5 394 kr

Det kan vara intressant att se hur stor utdebiteringen varit de senaste åren. Av nedanstående tabell ser man att utdebiteringarna i princip legat på samma nivå under flera år, utan att några exceptionella ökningars skett. När det gäller de lägre utdebiteringarna under 2016 och 2017, så berodde detta på att det under flera år ackumulerats pengar i kassan, varför styrelsen under dessa två år beslöt att minska utdebiteringarna för att minimera överskottet.

Utdebitering år	FG 1	FG 2	FG 3	FG 4
2015	8 990 kr	9 665 kr	10 325 kr	10 160 kr
2016	8 310 kr	8 310 kr	9 645 kr	9 435 kr
2017	6 335 kr	7 010 kr	7 665 kr	8 815 kr
2018	6 580 kr	7 293 kr	7 887 kr	8 489 kr
2019	7 660 kr	8 405 kr	9 099 kr	8 828 kr
2020	7 018 kr	7 422 kr	8 359 kr	8 436 kr
2021	8 239 kr	8 488 kr	9 130 kr	9 189 kr
2022	11 409 kr	11 691 kr	12 273 kr	11 968 kr

Man bör dock vara observant på att vårt område börjar bli till åren kommet, och att vi kan behöva börja öka behållningen i framför allt fonden GA 1 för att behålla vårt bostadsområde i samma fina skick som det varit under många år. Styrelsen arbetar därför med en underhållsplan som sträcker sig ett antal år framåt i tiden.

Kostnaderna för att anlita olika entreprenörer minskar inte och i en inte alltför snar framtid kan vi behöva asfaltera om förbindelseleden och parkeringsplatserna, LOD-systemet kan behöva renoveras med mera.

Fastigheternas olika betalningsansvar utifrån fastighetsgrupp 1, 2, 3 och 4

Nedanstående tabell visar de olika fördelningstal som ligger till grund för utdebiteringen.

		Fördelningstal över kostnader som uppstår i respektive Gemensamhetsanläggning (GA)					
		Fördelningstalen anger fastighetens andel av kostnaderna					
Fastighet	Fastighetsgrupp (FG)	GA I exkl. snöröjning av förbindelseled	GA II	GA III	GA IV	GA V	Snöröjning förbindelseled GA I
Polketten 1–6 Schottisen 1–12 Snoan 1–32, 42–73	1	1/122	/	/	/	1/122	1/163
Snoan 33–40	2						
Snoan 75–82, 108	3		/	1/9	/		2/163
Snoan 83–106	4		/	/	1/24		

Fonder

Samfälligheten har fem fonder. Här kommer en kort redogörelse.

Nedanstående tre fonder avser underhåll och reparation av garagelängorna i respektive GA. Vid ett tidigare beslut ansågs det rimligt att varje hushåll satte av 5 000 kr till respektive fond. Detta mål är uppnått.

GA	Belopp som fanns avsatta 31 dec. 2021	Antal hushåll	Avsättning per hushåll i kr.
2	40 586	8	ca 5 000
3	45 938	9	ca 5 000
4	122 329	24	ca 5 000

Brädor och vindskivor har börjat ruttna i vissa garagelängor, varför dessa måste bytas ut. Arbetet kan antingen utföras av de boende själva eller också kan arbetet utföras av ett byggföretag. Kostnaden för underhållet tas ur respektive fond. Fonden behöver därefter fyllas på, vilket påverkar utdebiteringen kommande år.

- Fonden GA 1 avser underhåll av Kvarnstugan, förbindelselederna, gräsytor, lekplatser och liknande. I denna fond fanns 241 026 kr avsatta 31 december 2020.
- Fonden LOD avser underhåll och reparation av det LOD-system som finns i marken. I denna fond finns 62 573 kr.

Styrelsen har gjort bedömningen att dessa två fonder behöver fyllas på enligt förslaget i budgeten. Summorna är grundade på den underhållsplan som gjorts för området.

Särskild kommentar till årets bokslut

Man kan säga att principen för budgeten har varit att titta på hur mycket kostnaderna för olika poster har ökat från år 2020 till 2021 och sedan göra en kvalificerad uppskattning om kostnaderna kommer att öka med lika mycket under 2022 eller med annat belopp.

Avsteget från denna princip är de engångskostnader som styrelsen beräknar att vi kommer att få under 2022, till exempel lagning av den gräsklippare som är trasig, grönytorner som måste förnygras och liknande utgifter.

Det finns några poster som det kan vara intressant att få veta mer om, och vad som ingår i dem. Här kommer en kort beskrivning.

- Underhåll av Kvarnstugan: Innertaket är skadat och behöver bytas ut. Styrelsen har satt av 35 000 kr till detta. Resterande belopp avser löpande underhåll.
- Utvändig skötsel - Underhåll Klippare: Reparation av den ena åkgräsklipparen beräknas kosta 7 000 kr, resterande belopp avser underhåll, bensin och byte/slipning av klipparbladen till övriga klippare som samfälligheten har.
- Utvändig skötsel - Skötsel/plantering av grönområden/lekplatser: Två områden skall snyggas till, beräknad kostnad 60 000. Övrigt underhåll i området beräknas till 15 000. Nya trafikhinder ca 30 000. Byte av Grön sandlåda ca 4000. Byte av två träd 3000. Säkerhetskontroll av lekplatser 3000. Fritt belopp 10 000.
- Övriga Kostnader – Fondavsättning GA1: Reparation/underhåll av de utrymmen som tillhör bastun till en kostnad av ca 60 000. Kostnaden fördelas under 3 år med 20 000 kr per år, detta är år 1. Dessutom fonderas 25 000 kr avseende framtida kostnader enligt den långsiktiga underhållsplanen.
- Övriga Kostnader – Fondavsättning LOD: LOD-systemet behöver undersökas med kamera och eventuellt underhållas/rensas, beroende på vad undersökningen visar. Filmning av systemet beräknas gissningsvis kosta ca 70 000 kr och är inlagt till år 2025 enligt underhållsplanen. Fondavsättningen delas upp på tre år á 25 000 kr per år, detta är år 1.
- Övriga Kostnader - Ombyggnad skyddsrum enligt MSB protokoll: Förra året ålade *Myndigheten för samhällsskydd och beredskap* (MSB) samfälligheten att utföra visst underhållsarbete på områdets skyddsrum. Under 2021 budgeterades detta arbete till 50 000 kr, en kostnad som styrelsen tror kommer att öka till 80 000 kr, varför ytterligare 30 000 kr avsatts i årets budget.

Styrelsen har gjort bedömningen att detta underhållsarbete skall bekostas av kommunen och inte av samfälligheten. Styrelsen har därför bollat över frågan till Norrköpings kommun. Eftersom ansvarsfrågan ännu inte är avgjord, gör styrelsen bedömningen att det är viktigt att avsätta pengar till underhållsarbetet ifall ansvarsfrågan går samfälligheten emot.

Slutligen har vi nedanstående punkt.

- AVGÅR: Överskott från 2021: Den 31/12 2021 fanns det, avrundat, 147 228 kr i kassan, se Balansräkningen. Till detta belopp skall läggas kundfordringar på 20 321 kr, därefter drar man av samfällighetens skulder på sammanlagt 20 436 kr. Kvar blir då 147 113 kr som är behållningen i kassan vid årets slut. Av denna summa är 50 000 kr avsatt till en kassareserv. Kvar blir 97 113 kr som kan dras bort från årets budget.

Sammantaget har samfälligheten under 2021 kunnat fullgöra sina ekonomiska åtaganden enligt den budget som gjordes för 2021. Ett överskott på 97 113 kr genererades varför budgeten för 2022 har kunnat minskats med detta belopp. Samfällighetens ekonomi bedöms vara god.

Föreslagna arvoden 2022

Vid det årsmöte som hölls 2013-03-26, beslutades att använda SCB:s prisbasbelopp som norm för arvoderingen. Mötet beslutade att två prisbasbelopp är maximum vid arvodering. Prisbasbeloppet för år 2022 är 48 300, vilket är en höjning från förra årets prisbasbelopp med 1,47 %. Med anledning av detta har styrelsens arvoden höjts med denna procentsats.

Ordförande	14 754
Sekreterare	14 754
Kassör	14 754
Ordinarie ledamot	10 035
Ordinarie ledamot	10 035
Styrelsesuppleant	4 952
Styrelsesuppleant	4 952
Stugfogde	7 407
Gårdskarll	6 251
Gårdskarll	6 251
Revisor	1 867
Rev suppleant	538
Delsumma	96 550
Sociala avgifter 32%	20 000
SUMMA	116 550

Styrelsen diskuterade under 2019 olika scenarier om hur man skall tänka ifall det finns skäl att sätta ned ett arvode, eller att inte betala ut arvodet. Det kan till exempel handla om att man p.g.a. olika omständigheter inte kan fullgöra sina åtaganden, att man missköter sina uppdrag eller annat. Styrelsen har därför beslutat att till årsmötet förtydliga att ordföranden i samråd med styrelsen har rätt att justera nivån eller att helt innehålla arvodet beroende på hur den förtroendevalde utträttat tilldelade uppgifter. Styrelsen önskar även förtydliga att en förtroendevald inom styrelsen minst skall delta i ca 70 % av årets styrelsemöten, för att erhålla fullt arvode. Under det gångna året har uppslutningen varit god av alla valda funktionärer varför denna fråga ej varit aktuell.

/Peter Jarbratt, kassör.

Fullmakten ska lämnas in vid mötet

Kvarnbergets Samfällighetsförening, 716402–9691

FULLMAKT

Jag, (TEXTA) ägare av

fastigheten på Långdangatan i Kvarnberget,

ger (TEXTA) fullmakt att

företräda mig vid Kvarnbergets Samfällighetsförenings årsmöte 2022.

Norrköping den

.....

Namnteckning fullmaktsgivaren

Vid en eventuell rösträkning krävs att en fastighets samtliga ägare är närvarande eller röstar via fullmakt för att fastighetens röst ska räknas.