

Handlingar inför Fårdala Samfällighetsförenings årsstämma 2020

**Stämman är uppskjuten till i höst på grund av
mötesförbud**

Nytt datum meddelas senast 2 veckor i förväg

**Spara dessa handlingar – endast kallelse och
fullmaktsblankett kommer att delas ut i höst**



Styrelsen fortsätter att arbeta i enlighet med de beslut som togs på stämman 2019 och önskar alla medlemmar en trevlig påsk och en god hälsa

Innehåll

Dagordning	2
Verksamhetsberättelse och årsredovisning 2019.....	3
Revisionsberättelse 2019.....	24
Förslag till budget 2020-2021 Fårdala Samfällighetsförening.....	26
Inkomna motioner och propositioner inför årsstämman 2020.....	28
Förslag till stadgeändring med anledning av fusionen.....	29

Dagordning

1. Stämman öppnas
2. Val av ordförande för stämman
3. Val av sekreterare för stämman
4. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
5. Fastställande av röstlängd
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Fastställande av dagordningen

Det gångna året

8. Styrelsens förvaltningsredovisning, resultat- och balansräkning
9. Revisorns berättelse
10. Fastställande av balansräkningen och disposition av årets resultat
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen

Det kommande året

13. Motioner från medlemmarna och propositioner från styrelsen. Fusion mellan Fårdala samfällighetsförening och Fårdala-Hajens garagesamfällighetsförening.
14. Förslag till budget och debiteringslängd för 2021, inklusive förslag till ersättning till styrelsen och revisorerna. Revidering av budget för 2020.

Val

15. Val av styrelse, styrelsesuppleanter och styrelseordförande
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter
17. Val av valberedning

Övrigt och avslutning

18. Övriga ärenden
19. Meddelande om utdelning av protokoll
20. Avgående styrelsemedlemmar
21. Stämman avslutas



Styrelsen för Fårdala Samfällighetsförening

Org. nr 716416-8168

får härmed avge årsredovisning och verksamhetsberättelse för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

MyB
TS
Hajj
AM

Verksamhetsberättelse för verksamhetsåret 2019

Föreningens ändamål

Gemensamhetsanläggningen har inrättats för tillsyn, skötsel, reparation, underhåll och drift av gemensam varmvattenanläggning, gemensamma serviceledningar och kulvertar för värme, varmvatten, kallvatten, avlopp, elström och dagvattenavrinning, gemensamma tvättstugor och administrationslokal, gemensamma ledningar och centralantenner för radio- och televisionsmottagning, gemensamma vägar, förbindelseleder, lekplatser och piskställningar, gemensamma planteringar, gräsmattor och övrig kvartersmark samt gemensamma belysningsanordningar. Deltagande fastigheter är: Bollmora 2:273-2:275, 2:277, 2:386 och 2:404-2:576. Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift.

(Ur anläggningsbeslutet)

Styrelsen

Vid föreningsstämman 2019-04-24 utsågs följande styrelse:

Från fastigheterna i:

VALEN	Annika Nilsson	Ordförande
	Therese Sjöberg	ledamot
EKEN	Karolina Hagström	suppleant (fr o m 22 oktober 2019)
TALLEN	Magnus Sjöö	ledamot
	Myrna Grönberg Widell	ledamot
	Christer Envall	ledamot
	Mats Söderkvist	ledamot
	John Shaya	suppleant
	Mitra Azhdari	suppleant (t o m 31 juli 2019)
	Ragnar Falk	suppleant

Till ordförande valde stämman Annika Nilsson.

Styrelsen har inom sig utsett följande funktionärer:

Vice ordförande: Myrna Grönberg Widell

Sekreterare: Magnus Sjöö

Ordförande Annika N har under året tagit ansvar som kassör då kassörfunktionen varit vakant.

Under året har 11 protokollförda styrelsemöten genomförts och dessutom informella arbetsmöten och mejlkonversationer.

Revisorerna

Revisorer för 2019 år har varit:

Joakim Mattson, BoRevision (köpt tjänst)

Stämman kunde inte välja någon föreningsintern (lekmanna-) revisor

Valberedningen

Ingen valberedning kunde väljas vid ordinarie eller extrastämman.

Medlemsinformation och medlemsmöten

Ordinarie stämma hölls den 25 april 2019. Protokoll från stämman delades ut i alla brevlådor och finns även på hemsidan.

Ett informationsmöte för medlemmarna om stambytet hölls den 11 september.

Under året har styrelsen fortsatt att arbeta med ett förslag till revidering av stadgarna för att modernisera dessa och hantera arbetsgruppens förslag om nyttjande av samfällad mark. Förslaget till nya stadgar presenterades på en extrastämma den 22 oktober 2019 som beslutade att:

- a) Anta nya moderniserade stadgar, vilka registrerats och vunnit laga kraft.
- b) Anta en ny paragraf i stadgarna som föreskriver hur medlemmar får nyttja samfällad mark i anslutning till sin fastighet.

Protokoll från extrastämman delades ut i alla brevlådor och finns även på hemsidan.

Skriftlig medlemsinformation har delats ut i brevlådorna 14 gånger under 2019. All information ligger ute på hemsidan.

Nyinflyttade

Handläggare: Therese Sjöberg

När det flyttat in en ny medlem/fastighetsägare i vår samfällighetsförening gör vi efter en tid ett personligt besök från styrelsens sida och hälsar medlemmen välkommen. Vi överlämnar ett skriftligt material med information om vad samfälligheten gör och allmän information om bland annat hemsidan, trafikregler och tvättstugan. Dessutom bifogar vi information om styrelsens sammansättning och kontaktinformation, historik om föreningen, information om HSBs förvaltning samt information om Fårdala Träffpunkt, lokalen på Akvarievägen 65 som kan hyras för olika ändamål. Merparten av den information som delas ut finns även på vår hemsida www.fardalasff.se. Under 2019 besöktes åtta nya medlemmar.

Ekonomi

Handläggare: Annika Nilsson

Ekonomisk förvaltning

HSB har under året ansvarat för den ekonomiska förvaltningen och bokslutsarbetet. Bokslutet bifogas separat. Nedan följer en sammanfattning av de viktigaste delarna.

Lånen för fiberinstallation

Föreningen amorterade under året totalt 193 100 kronor på lånen för fiberinstallationen. Efter årets amorteringar återstår 1 080 406 kr på lånen (6070 kr per hushåll) – varav 193 100 bokförts som kortfristiga skulder. Vi har betalat 18 300 kr i räntor för lånet (103 kr per hushåll). Denna ränta kan du dra av i hushållets deklaration.

Värme och vatten

Föreningen köper in värme och vatten och distribuerar till de 178 fastigheterna.

Förbrukningen av värme, varmvatten och kallvatten mäts i varje fastighet, och debiteras i efterskott. För år 2019 blev kostnaderna för Vattenfalls energi 2 927 155 kronor och för Tyresö kommuns vatten 816 838 kronor, totalt 3 743 993 kronor. För att täcka dessa kostnader tog föreningen in 4 098 999 kronor enligt följande:

5

Intäkter för värme och vatten	
Rörliga avgifter värme	2 182 766
Fasta avgifter värme och varmvatten	779 102
Rörliga avgifter varmvatten	557 979
Rörliga avgifter kallvatten	302 032
Fasta avgifter kallvatten	277 120
Totalt	4 098 999

Anledningen till överskottet är att vi sluppit straffavgifter från Vattenfall efter bytet av värmecentral. Styrelsen avvaktar med justering av avgifterna tills vi har en klar bild över utfallet över tid. Styrelsen föreslår att överskottet används till våra stora underhållsbehov.

Driftskostnader, inklusive arvoden

Driftskostnaderna inklusive arvoden uppgick under 2019 till totalt 1 264 149 kr. Föreningen tog in 1 194 024 kr i avgifter för att täcka detta. De största utgiftsposterna i driftbudgeten 2019 (utöver värme och vatten) var Ownit TV, el-kostnader, snöröjning/sopning, ekonomiförvaltning och mätningkostnader.

Underhållsfonden

Vi hade 0 kr i fonden vid årets början men satte av 500 000 kr enligt stämmans beslut i april. Under året har vi genom månadsavgifterna betalat in ytterligare 958 907 kr till underhållsfonden. Det planerade underhållet (investeringarna) har under 2019 uppgått till totalt 573 849 kr. För att täcka kostnaderna för stambytet tar vi ett nytt lån 2020. Avgifterna för räntor och amorteringar ökar därmed under 2020 till 26 kr (tidigare 12 kr) per månad för räntorna och 186 kr (tidigare 93 kr) per månad för amorteringar.

Fårdala-Hajens städdagar

Under året debiterade vi Hajens medlemmar 27 366 kronor (17 kr per månad och hushåll) för städdagarna. Städdagarna kostade 26 468 kr. Resterande 868 kr föreslås tillfalla Fårdala samfällighetsförening som kompensation för administrationen av städdagarna.

Förändring av eget kapital (kronor)

	Egna insatser	Upplupna avgifter	Fond	Balanserat Resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	689 760	0	0	2 821 735	-1 655 194
Resultatdisposition 2018			500 000	-500 000	
Resultatdisposition 2019			-500 000	500 000	
Balanserad i ny räkning				-1 655 194	1 655 194
Årets resultat					770 924
Belopp vid årets slut	689 760	0	0	666 541	770 924

Flerårsöversikt (tkr)

Nyckeltal (i tkr)	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	6 370	6 016	5 658	5 550	5 328	5 164
Resultat efter finansiella poster	771	-1 655	-281	-39	256	475
Soliditet	47%	41%	55%	62%	85%	85%

Myb
TS
E
RM

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat	666 542
Årets resultat	770 924
	1 437 466
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Avsättning till underhållsfond	500 000
Balanseras i ny räkning	937 466

Stämman 2020 har att ta ställning till:	
Balanseras i ny räkning	937 466
Insättning till underhållsfond	500 000

Underhållsplanen

Fårdala samfällighetsförening förvaltar enligt anläggningsbeslutet medlemmarnas anläggningar för värme, kallvatten, varmvatten, avlopp samt vägar och grönområden. Vi arbetar enligt en underhållsplan som upprättades 2010. Planen uppdateras årligen.

Underhåll och investeringar som genomförts före 2019

Kallvattenrören byttes år 1997 och förväntas klara sig till 2047.

Fiber installerades 2015. Vi har Ownit som leverantör av bredband och TV-tjänster. I föreningsavgiften ingår ett basutbud för Ownit. Bredband och tilläggstjänster betalas av respektive fastighetsägare. Comhem levererar efter 31/12, 2018 endast ett gratis grundutbud (analoga kanaler). De som önskar kan teckna tilläggsavtal med Comhem.

Under 2018 bytte vi ut hela värmecentralen och installerade nytt styrsystem och nya pumpar i undercentralerna. Beräknad livstid på värmeväxlarna är 35 år.

Under perioden hösten 2017 – våren 2019 bytte vi samtliga vatten- och värmemätare under husen och installerade nya backventiler (Kwalitel). Värmemätarna har en beräknad livslängd på 10 år, medan vattenmätarna håller i ca 5–7 år.

Under 2018 tog vi fram en trädvårdspan (HSB) som ger oss vägledning när det gäller skötsel av våra träd. Vi inspekterar årligen vägarna för att bedöma när ny asfaltering behöver göras. Hittills har vi klarat oss med att laga och lappa. Senast vägarna asfalterades om var 1983.

Underhåll som genomförts 2019

För år 2019 var underhållsarbeten för 1 150 000 kronor planerade, men endast 573 849 kr användes för detta ändamål. Anledningen till att vi inte gjorde av med allt det vi budgeterade var att vi inte genomförde planerade asfalterings- och belyningsarbeten samt underhållsåtgärder i fastigheten A65, då vi bedömde att dessa åtgärder kunde vänta. Årsavgiften till underhållsfonden var under 2019 450 kr per månad och fastighet. Samma belopp ligger fast för 2020.

Det Tyresöbaserade företaget, Kwalitel, har anlåtts för att byta gamla mätare under våra hus. Under 2019 bytte vi de återstående gamla vatten- och värmemätarna – i Valen och Eken. Även backventiler byttes i samband med detta. Korallvägen fick också nya backventiler för att hindra

överspolningar. Värnemätarna har en beräknad livslängd på 10 år, medan vattenmätarna håller i ca 5–7 år.

Efter ett antal läckor, genomfördes en besiktning av avloppsrören för att bedöma skicket och underhållsbehoven. Som rapporterades på årsmötet blev resultatet ett förslag till stambyte. Under 2019 upphandlades företaget Våtrumsteknik för att göra detta. Arbetet påbörjades i december 2019 och slutförs under våren 2020. Livslängden på avloppsrör beräknas vara 60 år.

Våtrumsteknik byter även de dagvattenrör som har uppnått sin livslängd och filmar de rör som ligger under mark för att bedöma om de behöver åtgärdas (t.ex. med re-lining teknik). Vi hoppas i och med detta att dagvattenrören ska klara sig ytterligare 10-15 år innan byte behövs.

Planerat underhåll av grönområden har genomförts. Bl.a. har gallring gjorts i naturmarksområdena mot Slåttervägen och Myggdalsvägen. Nya oxlar har planterats vid Myggdalsvägen.

Underhåll som planeras 2020–2025

Under 2020 fortsätter vi att byta avloppsrören i krypgrunderna samt de dagvattenrör som är i dåligt skick. Medlemmarna erbjuds att anlita företaget Våtrumsteknik för att byta rör i fastigheterna vid behov. Arbetet kommer att slutföras under våren 2020.

En ombyggnad av varmvattensystemet kommer att göras under 2020 för att ta bort strypningar i systemet som finns under Akvarievägen 23-59 samt i undercentralerna. På så sätt kan vi uppnå målet att temperaturen på varmvattnet ska ligga mellan +50 och +55 grader.

Värme- och varmvattenrören är i behov av bättre isolering. Planen är att detta ska genomföras senast 2025. Styrelsen undersöker olika alternativa lösningar.

På basis av trädvårdsplanen kommer vi att göra årliga avverkningar och nyplanteringar.

Ny asfaltering och förbättrad belysning kommer att ske successivt i området med början på Korallvägen under 2020.

Fastigheten på Akvarievägen 65 behöver renoveras. Styrelsen överväger hur byggnaden bäst kan nyttjas och utvecklas framöver innan vi fattar beslut. Renovering och handikappanpassning av toaletten planeras för 2020.

Vi behöver externa nedstigningsluckor till krypgrunderna, särskilt i de längor som har få nedstigningsluckor. Detta är en process som kräver servitut och överenskommelser med berörda fastighetsägare. Styrelsen budgeterar för etablering av 2-4 luckor varje år fr o m 2021.

Teknisk förvaltning

Fårdala samfällighet förvaltar gemensamma vägar, grönområden, vatten, värme och avloppssystem fram till varje fastighets påkoppling, kulvertar samt undercentralerna i förråden vid A6 och M83/M85. Vidare förvaltas fastigheten Akvarievägen 65 (A65) som inrymmer värmecentral, tvättstuga samt två runn.

Föreningen har tecknat avtal med HSB om fastighetsjour och markförvaltning som omfattar bl.a.

- Dygnet runt jourverksamhet vid störningar i vatten- och värmesystemet. Problem som avser fastighetsägarens ansvarsområde debiteras denne (enligt fastighetsrättslig beskrivning).
- Möjligheter för fastighetsägare att anlita HSB för privata ombyggnader i husen

- Löpande tillsyn och skötsel av alla grönområden, belysning, vägar, mm och förslag till underhålls- och förbättringsåtgärder, slamsugning, asfaltering mm

Avtalen löper på ett år i taget med 6 månaders uppsägning.

Efter en utvärdering av samarbetsavtalet med HSB avseende teknisk drift av värme- och vattenanläggningen beslutades att säga upp avtalet under sommaren 2019. Styrelsen har istället tecknat avtal med ENEX AB som ska sköta löpande tillsyn av våra anläggningar för att garantera funktion och energiekonomi samt lämna förslag till åtgärder.

Styrelsen har under året arbetat med att åtgärda problem med buller som uppmätts i fastigheterna M83 och M85 efter installationen av den nya utrustningen i undercentralerna 2018 samt kvarstående problem med cirkulationen i varmvattensystemet. På grund av svårigheter att lokalisera orsaken till problemen och entreprenörens ovilja att bistå föreningen med åtgärder har lösningarna dragit ut på tiden. Tyvärr har vi tvingats anlita jurister och utomstående tekniska experter för att komma vidare. Styrelsen har i slutet av december 2019 fått utredningen från den tekniska experten och beställt åtgärder av ett annat företag.

Fiber, TV och hemsida

Handläggare: Christer Envall

Under 2015 installerades ett fibernätverk som samfälligheten har köpt. Ownit upphandlades som leverantör eftersom de har konkurrenskraftiga priser och vi har fått ett mycket bra avtal som ger högsta bredbandshastighet till en låg kostnad. Att vi har köpt vårt eget nätverk gör att vi inte är beroende av operatör. När kontraktet med Ownit gick ut 2018 beslöt vi att fortsätta med dem. Avtalet löper nu med två år i taget.

Vi har idag 153 aktiva användare av bredbandstjänster inom föreningen (fyra av dessa används av föreningens mät-och styrsystem). Det innebär att 84% av medlemmarna anslutit sig. Fibernätverket hjälper oss att på ett säkrare sätt avläsa mätarna för värme och vatten som sitter under våra hus. Det används nu också för att styra den nya värmecentralen. I dagsläget har vi 149 aktiva tv-tjänster via Ownit (84% av medlemmarna). Det finns också 20 aktiva tvillingabonnemang vilket betyder att det finns 169 aktiva tv boxar inom föreningen. Från och med 1 januari 2019 levererar Comhem endast ett minimalt grundutbud (som inte kostar föreningen något). De fastighetsägare som önskar fortsätta med Comhem får teckna särskilt avtal med dem.

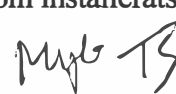
Samfällighetens hemsida har under året kontinuerligt uppdaterats med aktuell information.

Stambyte

Handläggare: Mats Söderqvist

Stambytet påbörjades i december 2019 och beräknas vara klart under våren 2020. Vid årsskiftet hade fyra av 22 längor gjorts klara. För fastighetsägarna har problemen varit minimala, med högst några timmars avstängning av systemen. De som har lucka har däremot haft en del spring under de två veckor med rör som ska upp och ner. Fastighetsägare med lucka kommer att kompenseras för eventuella skador som kan uppstå.

I samband med bytet upptäcktes att även många dagvattenledningar är i dåligt skick. Styrelsen har gjort tilläggsbeställningar för att åtgärda detta. Belysningen i krypgrunden som installerats för arbetet kommer att lämnas kvar.



Tvättstugan och nycklar

Handläggare: Therese Sjöberg/Christer Envall

I december 2019 ersattes de två gamla tvättmaskinerna och den gamla torktumlaren med nya maskiner då de gamla gått sönder (i augusti). Styrelsen beslöt, på grund av den begränsade användningen, att bara köpa in mindre billigare maskiner – en tvättmaskin och en torktumlare. De rymmer 8 kg torr tvätt vilket innebär att tyngre mattor inte kan tvättas där. Totalt kostade bytet 35 000 kr. Investeringen var nödvändig mot bakgrund av vårt anläggningsbeslut och med tanke på det kommande stambytet där fastighetsägare behöver tillgång till tvättmöjligheter under renoveringsperioderna. Maskiner med större kapacitet för grovtvätt hade kostat ca 140 000 totalt för tumlare och tvättmaskin, vilket styrelsen inte bedömde som skäligt med tanke på den begränsade användningen av tvättstugan.

Under året har 28 tvättpass registrerats fördelade på 12 fastigheter. Tvättstugepassen faktureras av styrelsen med 30 kr per pass. De fastigheter som använt tvättstugan faktureras en gång om året. Avgiften för 2019 kommer på HSBs avier som ska betalas i april 2020. Från och med 1 januari 2019 har vi installerat en klocka kopplat till dörren i tvättstugan som registrerar vem som använder den.

Inkomst tvättstugan	Kostnad tvättstugan
28 pass*30 kr = 840 kr	Varmvatten 0,67*89,47 kr = 60 kr
	Kallvatten 7,65*24,83 kr = 190 kr
	Energi ca 20 kWh per pass = 577 kr
Totalt 840 kr	Totalt kr 827

Fastigheten A 65

Fastigheten Akvarievägen 65 (A65) inrymmer värmecentral, tvättstuga samt två rum. Ett rum används av styrelsen. Det andra rummet är uthyrt till föreningen Fårdala träffpunkt som hyr ut den som fest- och möteslokal. Tvättstugan utnyttjas av samfällighetens medlemmar. Återstående utrymmen disponerar samfälligheten som förråd.

Energi- och vattenförbrukning

Handläggare: Christer Envall/Annika Nilsson

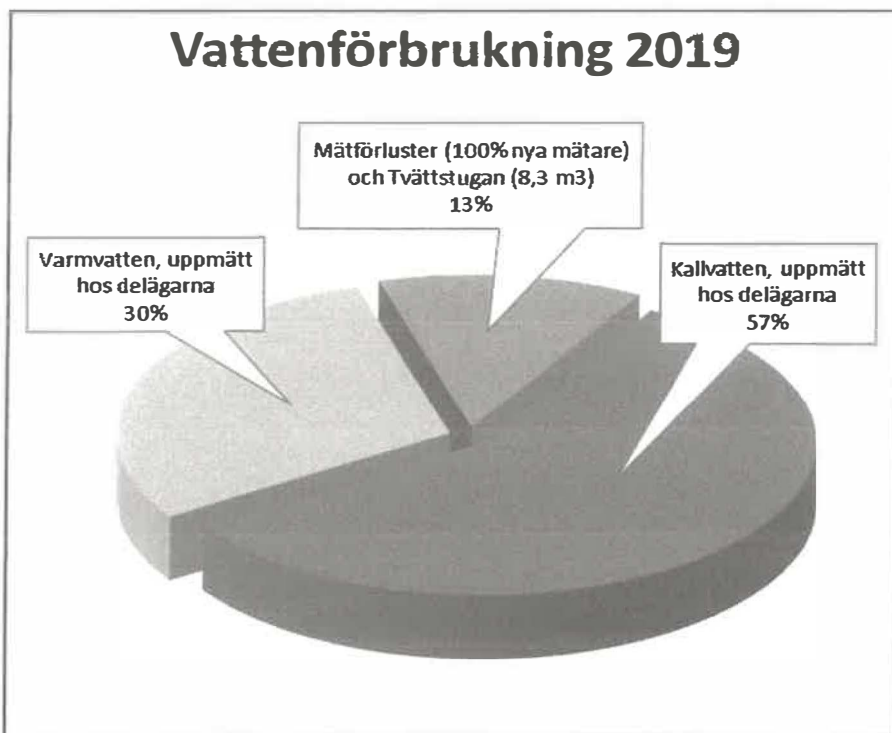
Mätning

Företaget Home Solutions, har under 2019 anlåtats för att läsa in och leverera mätdata (värme, varmvatten och kallvattenförbrukning) till HSBs aviseringsystem. Föreningen är med i ett pilotprojekt som kommer att ge alla medlemmar möjlighet att via en app följa sin förbrukning av varmvatten, kallvatten och värme. Information om detta kommer att skickas ut i början av 2020. Kommunen har under 2019 bytt ut sina 12 kallvattenmätare som sitter på fyra ställen i området där vi är anslutna till kommunens system. De nya mätarna kan avläsas digitalt både av kommunen och av föreningen - via Home Solutions mätsystem.

Vattenförbrukning

Samfälligheten får sitt kallvatten från kommunens nät via fyra anslutningspunkter, där mätning sker. Varmvatten framställs i panncentralen på Akvarievägen 65. Delägarna har under 2019 debiterats: för tappvarmvatten 89,47 kr/ m³ och för tappkallvatten 24,83 kr/m³.

Förbrukning av råvatten under året var totalt (kommuns debitering)	21 081	m ³	100%
Förbrukningen fördelas enligt följande:			
• Kallvatten, uppmätt hos delägarna	12 164	m ³	57%
• Varmvatten, uppmätt hos delägarna	6 236	m ³	30%
• Mätförluster (100% nya mätare) och Tvättstugan (8,3 m ³)	2 681	m ³	13%



Styrelsen undersöker nu närmare hur vi kan ha så stora förluster i systemet utan att någon läcka upptäckts. Vi har redan installerat mätare på ett antal ställen för att lokalisera var förlusten uppstår.

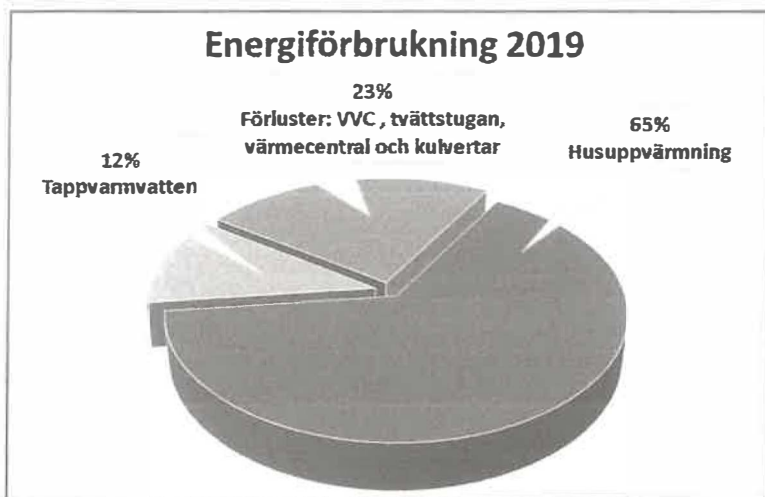
Handwritten signatures and initials:
B
M
K
M
A

Energiförbrukning

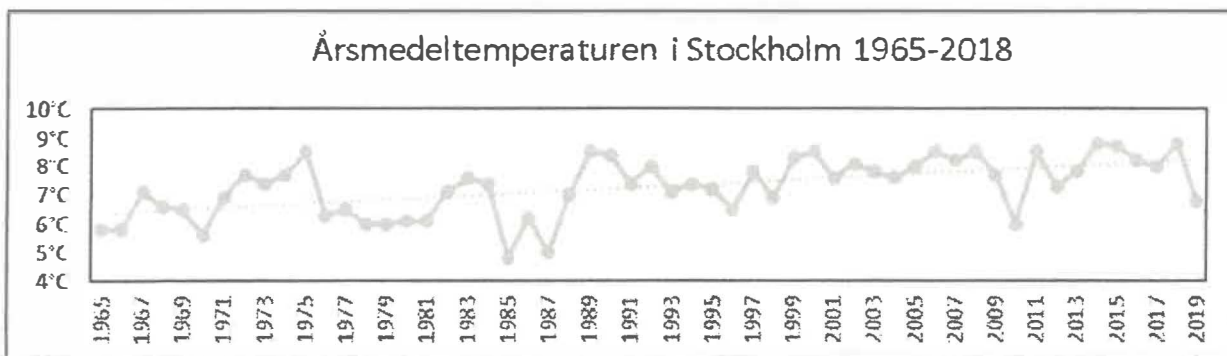
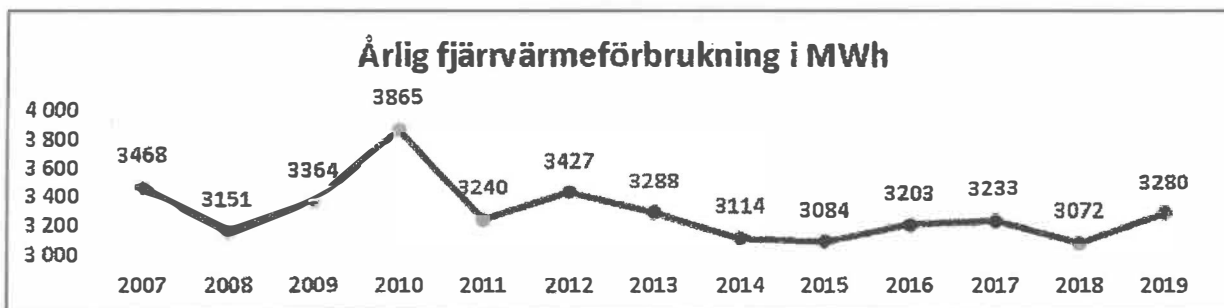
I panncentralen, Akvarievägen 65, värmväxlas inkommande fjärrvärme till värmevatten och tappvarmvatten. Värme- och tappvarmvattnet fördelas sedan ut via ett kulvertsystem till respektive delägare. Leverantör av fjärrvärmerna är Vattenfall.

Inköp av fjärrvärme sker enligt tidigare stämmobeslut enligt taxa rörligt pris. Vattenfalls prismodell har många osäkra komponenter (straffavgifter och bonusar). Föreningen baserar därför avgiften på ett beräknat genomsnittspris per kWh.

Under året inköptes/förbrukades totalt	3 280	MWh	100%
Årets förbrukning fördelas enligt följande			
• Husuppvärmning:	2 127	MWh	65%
• Tappvarmvatten:	379	MWh	12%
• Förluster: Varmvattencirkulation, uppvärmning av tvättstuga och värmecentral samt kulvertförluster	774	MWh	23%



En jämförelse av energiförbrukningen visar att vi legat relativt konstant de senaste 12 åren, bortsett från 2010 då det var ett ovanligt kallt år.



Förbrukning och kostnader per fastighet (energi, vatten)

Delägarna ska med dessa uppgifter få möjlighet att jämföra sin förbrukning såväl inom sitt eget område som med övriga områden inom samfälligheten. Tabellen visar medelvärden av förbrukning och kostnader för värme, varm- och kallvatten från 1 januari - 31 december 2019 (12 månader). De ökade förbrukningsvärdena för kall- och varmvatten jämfört med 2018 beror på att vi nu har bytt ut de gamla mätarna, så att vi får korrekta mätvärden. Tallen fick nya mätare 2018 och under 2019 byttes de resterande gamla mätarna i Valen och Eken. Nu har alla fastigheter nya mätare.

Jämförelse	Förbrukning per hus per hus					
	Kallvatten		Varmvatten		Värme	
	m3	Kronor	m3	Kronor	kWh	Kronor
Valen medelvärde	74,3	1 845	35,0	3 127	14 928	15 375
Eken medelvärde	64,7	1 607	34,5	3 086	10 872	11 198
Tallen A medelvärde	62,4	1 549	32,8	2 933	10 803	11 128
Tallen K medelvärde	74,0	1 838	38,8	3 475	11 333	11 673
Vägt medelvärde (Hela Fårdala SFF)	68,3	1 697	35,0	3 135	11 948	12 307
Högsta värde	215,2	5 343	122,5	10 960	20 592	21 209
Lägsta värde (Tomma hus borträknade)	16,3	405	5,4	486	6 132	6 316

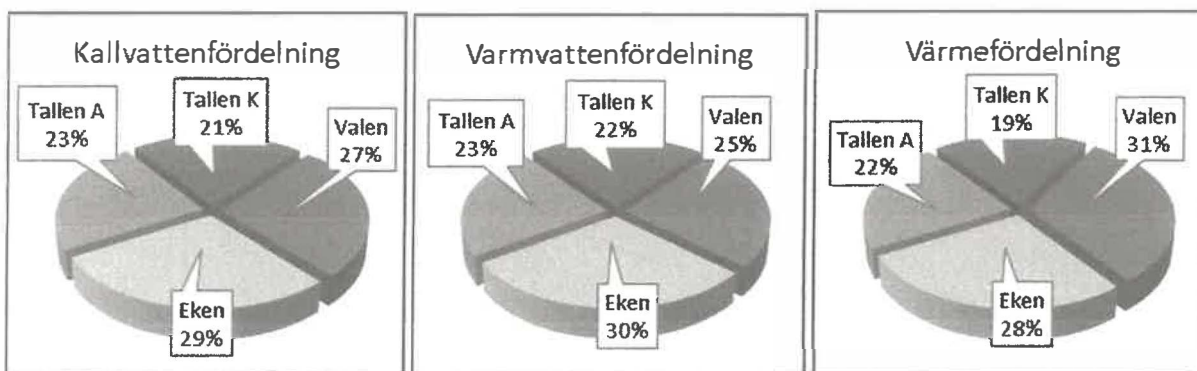
Fördelning av den utdebiterade förbrukningen områdena emellan:

Valen har 44 av 178 hushåll (25%)

Eken har 55 av 178 hushåll (31%)

Tallen A har 44 av 178 hushåll (25%)

Tallen K har 35 av 178 hushåll (19%)



Handwritten signatures and initials:
 TS
 TS
 TS
 TS

Väg- och mark

Snöröjning

Handläggare: Myrna Grönberg Widell

Snöröjningen sköts av Tyresö Gräv & Schakt. I vägskötseln ingår även ytorna för garagesamfälligheterna Fårdala -Hajen (134 garage) och Valen (44 garage). Tyresö Gräv & Schakt har under 2019 skött både grovsopningen och finsopningen.

Mark- och grönområden

Handläggare: Myrna Grönberg Widell/John Shaya

Tillsammans med HSB görs vår och höst en översyn av våra markområden för att besiktiga området och komma överens om prioriterade åtgärder. Under 2019 har HSB bl.a. röjt i våra naturområden, ansat rabatter, beskurit buskar och planterat nya oxlar längs Myggdalsvägen.

Skyltar med förbud mot genomfart har satts upp i Valen för att minska trafiken till och från Sagans förskola.

Städdagar

Handläggare: Myrna Grönberg Widell

Städdagar, en dag på våren och en på hösten, i områdena Eken och Tallen har organiserats av styrelsen genom att containrar beställts. Information till berörda fastigheter (134 fastigheter) om aktuella dagar har gått ut via medlemsinformation. Motsvarande städdagar i området Valen (44 fastigheter) handläggs av en separat förening. Fastighetsägare i Eken och Tallen betalar in 50 kr per kvartal (17 kr per månad) för detta.

Detaljplan för ny förskola vid Akvarievägen

Handläggare: Therese Sjöberg

Detaljplanen för förskolan vann laga kraft (började gälla) den 13 december 2018.

Byggnationerna har inte påbörjats än men troligen kommer bygget att påbörjas under våren 2020. Styrelsen kommer att bevaka trafikfrågan för att se till att vi inte får genomfartstrafik till bygget.

Styrelsen har under hösten yttrat sig till Tyresö kommun över placeringen av återvinningsstationen som flyttats från parkeringen på Akvarievägen till parkeringen vid Myggdalsvägen för att ge plats åt den nya förskolan. Vi ville att sopstationen skulle placeras på andra sidan Myggdalsvägen tvärs över gatan från Akvarievägen, i början av Bondevägen på grund av skydd mot trafik vid in- och utfart. Tyvärr fick inte vårt yttrande gehör.



**Fårdala Samfällighetsförening**

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 370 484	6 016 481
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 266 988	-7 401 374
Övriga externa kostnader	Not 3	-142 652	-59 580
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-172 351	-199 397
Summa rörelsekostnader		<u>-5 581 991</u>	<u>-7 660 350</u>
Rörelseresultat		788 493	-1 643 869
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 281	9 084
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-19 850	-20 408
Summa finansiella poster		<u>-17 569</u>	<u>-11 325</u>
Årets resultat		770 924	-1 655 194

Myg
TS
Mung
AK

**Fårdala Samfällighetsförening**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga fordringar	Not 7	
	<u>887 306</u>	<u>1 080 406</u>
	887 306	1 080 406
Summa anläggningstillgångar	<u>887 306</u>	<u>1 080 406</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		
	195 508	188 889
Övriga fordringar	Not 8	
	3 116 445	1 910 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	
	<u>1 355 974</u>	<u>1 250 516</u>
	4 667 927	3 349 755
Kassa och bank	Not 10	
	48 611	50 161
Summa omsättningstillgångar	<u>4 716 538</u>	<u>3 399 916</u>
Summa tillgångar	<u>5 603 844</u>	<u>4 480 322</u>

Myg
TS
Marsj
↓
ce
an

**Fördala Samfällighetsförening**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	689 760	689 760
Yttre underhållsfond	500 000	0
	<u>1 189 760</u>	<u>689 760</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	666 542	2 821 735
Årets resultat	770 924	-1 655 194
	<u>1 437 466</u>	<u>1 166 542</u>
Summa eget kapital	<u>2 627 226</u>	<u>1 856 302</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 887 306	1 080 406
	<u>887 306</u>	<u>1 080 406</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 193 100	193 100
Leverantörsskulder	912 567	392 066
Övriga skulder	Not 13 5 075	6 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 978 570	952 374
	<u>2 089 312</u>	<u>1 543 614</u>
Summa skulder	<u>2 976 618</u>	<u>2 624 020</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>5 603 844</u>	<u>4 480 322</u>

**Fårdala Samfällighetsförening**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	770 924	-1 655 194
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Kassaflöde från löpande verksamhet	770 924	-1 655 194
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-671 417	1 362 323
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	545 698	-92 173
Kassaflöde från löpande verksamhet	645 206	-385 044
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	193 100	-1 080 406
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-193 100	-193 100
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-193 100	-193 100
Årets kassaflöde	645 206	-1 658 550
Likvida medel vid årets början	1 916 564	3 575 113
Likvida medel vid årets slut	2 561 769	1 916 564

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



Fårdala Samfällighetsförening

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.
I enlighet med bokföringsnämndens rekommendationer har redovisningsprinciperna ändrats under 2017.

Investeringen i fiber redovisas nu som en fordran på medlemmarna och inte som en tillgång.

Intäkter från medlemmar för amorteringar samt nedskrivningar av tillgång/fordran redovisas därmed inte längre i resultaträk

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.



Fårdala Samfällighetsförening

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1		
Nettoomsättning		
Avgift drift	1 198 343	1 194 024
Avgift räntor	25 632	25 632
Avgift underhåll	958 907	747 600
Fast intäkt Värme	779 102	777 301
Fast intäkt Vatten	277 120	277 280
Rörlig avgift kallvatten	302 032	310 748
Rörlig avgift varmvatten	557 979	532 763
Rörlig avgift Värme	2 182 766	2 064 935
Hajen och Valen	70 220	54 912
Avgift amortering*		0
Övriga intäkter	18 383	31 286
Bruttoomsättning	6 370 484	6 016 481
*Amortering har skett under 2019 med 193 100 kr		
Not 2		
Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	319 678	376 943
Reparationer	59 049	118 398
El	67 481	84 987
Mätkostnader	93 452	0
Uppvärmning	2 927 155	3 034 848
Vatten	816 838	768 537
Fastighetsförsäkring	37 321	25 713
Kabel-TV och bredband	211 664	305 857
Förvaltningsarvoden	160 501	127 792
Planerat underhåll	573 849	2 558 299
	5 266 988	7 401 374
Not 3		
Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	4 817	4 046
Administrationskostnader	97 835	17 716
Extern revision	40 000	37 818
	142 652	59 580
Not 4		
Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	135 000	156 100
Övriga arvoden	6 000	10 000
Sociala avgifter	30 451	33 297
Övriga personalkostnader	900	0
	172 351	199 397
Not 5		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 004	507
Övriga ränteintäkter	1 277	8 577
	2 281	9 084
Not 6		
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	18 300	18 309
Övriga räntekostnader	1 550	2 099
	19 850	20 408

**Fårdala Samfällighetsförening**

Noter		2019-12-31	2018-12-31
Not 7	Övriga finansiella anläggningstillgångar		
	Omklassificering	1 080 406	1 273 506
	Årets amortering	<u>-193 100</u>	<u>-193 100</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	887 306	1 080 406
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar		
	Skattekonto	34 162	35 426
	Avräkningskonto HSB Stockholm	2 513 158	1 866 402
	Övriga fordringar	<u>569 125</u>	<u>8 521</u>
		3 116 445	1 910 349
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalda kostnader	152 226	131 042
	Upplupna intäkter	<u>1 203 748</u>	<u>1 119 474</u>
		1 355 974	1 250 516
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10	Kassa och bank		
	Handelsbanken	<u>48 611</u>	<u>50 161</u>
		48 611	50 161

Myrberg
TS
Mung
AM

**Fårdala Samfällighetsförening****Noter** **2019-12-31** **2018-12-31****Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	151038	1,51%	2020-03-18	131 758	21 080
Stadshypotek	342894	1,47%	2021-12-30	469 526	78 256
Stadshypotek	61935	1,51%	2020-02-24	189 091	41 032
Stadshypotek	82940	1,51%	2020-02-27	290 031	52 732
				1 080 406	193 100

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 887 306Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 114 906**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 0 0**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Kortfristig del av långfristig skuld				193 100	193 100
				193 100	193 100

Not 13 Övriga skulder

Källskatt	0	6 075
Övriga kortfristiga skulder	5 075	0
	5 075	6 075

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	768	0
Förutbetalda hyror och avgifter	446 082	402 762
Övriga upplupna kostnader	531 720	549 612
	978 570	952 374

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

MjG
TS
MjG
AM




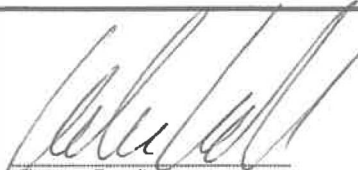
Fårdala Samfällighetsförening

Noter

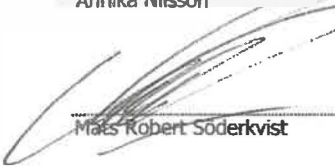
2019-12-31 2018-12-31

Tyresö, den 19/3 2020


Annika Nilsson


Christer Envall


Magnus Sjöo


Mats Robert Söderkvist


Myrna Widell


Therese Sjöberg

Min revisionsberättelse har 2020 03 23 lämnats beträffande denna årsredovisning


Joakim Mattsson

Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Fårdala Samfällighetsförening, org.nr. 716416-8168

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fårdala Samfällighetsförening för år 2019

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fårdala Samfällighetsförening för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om förvaltning av samfälligheter, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om förvaltning av samfälligheter.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om förvaltning av samfälligheter.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om förvaltning av samfälligheter.

Stockholm den 23 13 2020

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB

Förslag till budget 2020-2021 Fårdala Samfällighetsförening

Intäkter	Utfall jan-dec 2019	Årsbudget 2020 (revison)	Årsbudget 2020 (prel)
Hyror, föreningslokal	10 500	10 800	10 800
Kallvatten fast	277 120	299 040	299 040
Kallvatten rörligt	302 032	310 000	310 000
Varmvatten rörligt	557 979	560 000	560 000
Värme rörliga avgifter	2 182 766	2 200 000	2 200 000
Värme fasta avgifter	779 102	781 776	640 800
Räntor	25 632	55 536	81 168
Underhållsfond	958 907,00	961 200	961 200
Drift	1 198 343,00	1 194 024	1 198 296
Valen och Hajens bidrag till snöröjning och försäkringar	70 220,00	55 000	55 000
Övriga rörelseintäkter (tvättstuga, överskott städ etc.)	7 883	12 624	13 696
Nettoomsättning	6 370 484	6 440 000	6 330 000

Kostnader	Utfall jan-dec 2018	Årsbudget 2020 (reviderad)	Årsbudget 2021 (prel)
Vatten och värme			
Fjärrvärme	-2 927 155	-3 100 000	-3 100 000
Vatten	-816 838	-820 000	-820 000
Vatten och värme	-3 743 993	-3 920 000	-3 920 000
Övrig drift			
Fastighets- och markskötsel, mätning av förbrukning (avtal)	-413 130	-420 000	-420 000,00
Löpande underhåll, reparationer, jour	-59 049	-100 000	-100 000
El	-67 481	-80 000	-80 000
Fastighetsförsäkringar	-37 321	-40 000	-40 000
TV Ownit	-211 664	-220 000	-220 000
Ekonomiförvaltning, konsulter	-160 501	-140 000	-150 000
Arvoden och arbetsgivaravgifter	-172 351,18	-195 600	-195 600
Övrig administration och revision	-142 652,00	-100 000	-100 000
Övrig drift	-1 264 150	-1 295 600	-1 305 600
Planerat underhåll	- 573 849	-1 130 000	-1 100 000
Finansiella poster	-17 569	-55 000	-81 168
Resultat	770 924	39 400,00	-76 768,00

Debiteringslängd - Fasta månadsavgifter för 2020 och för 2021(förslag)

Fasta avgifter	Avgift per mån	Avgift per kvartal
2018 debitering av fasta avgifter	1 510 kr	4 530 kr
2019 debitering av fasta avgifter	1 610 kr	4 830 kr
2020 debitering av fasta avgifter	1727 kr	5181 kr
2021 debitering av fasta avgifter	1762 kr	5286 kr

För boende i "Eken" och "Tallen" tillkommer 17 kr per månad för städning i närmiljön. För boende i "Valen" finns byalag med motsvarande avgift. Rörliga avgifter debiteras med 24,83 kr/m³ för kallvatten, 89,47 kr/m³ för varmvatten och 1,03 kr/kWh för värme.

Avgifternas fördelning			
	Utdelas	Fast avgift för:	Rörlig avgift för:
Kvartal 1	December	Jan-mars	sep-nov
Kvartal 2	Mars	April-juni	dec-feb
Kvartal 3	Juni	Juli-sep	mars-maj
Kvartal 4	September	Okt-dec	juni-aug

Inkomna motioner och propositioner inför årsstämman 2020

Inga motioner har inkommit.

Ärende från förra stämman: Fusion mellan Fårdala samfällighetsförening och Garagesamfällighetsföreningen Fårdala-Hajen

Garagesamfällighetsföreningen Fårdala-Hajen har i enlighet med beslut på föregående stämma tecknat ett preliminärt fusionsavtal med Fårdala samfällighetsförening. För att detta ska bli giltigt behöver stadgarna i Fårdala samfällighetsförening ändras.

Styrelsen föreslår att Fårdala Samfällighetsförenings stämma 2020 godkänner stadgeändringarna som är baserat på fusionsavtalet (se nedan).

Förslag till stadgeändring med anledning av fusionen

Stadgar för Fårdala Samfällighet enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL) – *ändringsförslag i fetstil & kursiv*

Lagens bestämmelser om förvaltningen ska gälla.

Kommun: Tyresö

Län: Stockholms

§ 1 **Firma** Föreningens firma är Fårdala Samfällighetsförening.

§ 2 **Samfälligheter** Föreningen förvaltar gemensamhetsanläggningarna Bollmora Ga:1 *och Bollmora Ga:2. Dessa ska utgöra separata verksamhetsgrenar.*

§ 3 **Grunderna för förvaltningen** Föreningen har till ändamål att svara för tillsyn, skötsel, reparation, underhåll och drift av ~~samfälligheten~~ *gemensamhetsanläggningarna* i enlighet med vad som bestämts vid bildandet, anges i dessa stadgar och de föreskrifter som föreningsstämman meddelar.

§ 4 **Medlem** Medlemmar i föreningen är ägarna till följande fastigheter: Bollmora 2:273 – 275, 2:277, 2:386 och 2:404 – 576. Har fastighet mer än en delägare ger fastigheten dock endast ett medlemskap.

§ 5 **Ändringar av ägandeförhållande** Överlåtes delägarfastighet eller sker annan förändring av ägandeförhållande, ska styrelsen omgående underrättas om förändringen.

§ 6 **Samfällighetens brukande** Medlem äger bruka ~~samfälligheten~~ *Ga:1 och Ga:2* i enlighet med *deras* ändamål, dock endast under iakttagande av dessa stadgar och de föreskrifter som föreningsstämma och styrelse meddelar. Medlem är skyldig att på egen bekostnad hålla till ~~samfälligheten~~ *gemensamhetsanläggningarna* anslutna och i delägarfastigheten ingående ledningar och apparater i sådant skick, att driften av ~~samfälligheten~~ *gemensamhetsanläggningarna* inte äventyras, försvåras eller fördyras. Ämnar delägare göra förändring av värme- eller vattensystemet inom fastigheten och den berör de samfälliga systemen, ska åtgärden anmälas till styrelsen innan den vidtas och intyg om att arbetet är fackmannamässigt utfört och omfattas av garanti enligt gällande branschregler ska inges till styrelsen efter avslutat arbete. Något direkt ingrepp i de samfälliga systemen *och anläggningarna* utan tillstånd av styrelsen får inte göras. Delägare är skyldig att ersätta föreningen för merkostnader som uppkommer på grund av felaktiga installationer och för inspektioner som behöver göras av föreningen på grund av att intyg inte ingivits. Medlem ska lämna styrelsen tillträde till sin fastighet för kontroll av *el*, värme-, vatten- och avloppssystem i den mån behov finns på grund av problem i, eller injustering av, den gemensamma anläggningen.

§ 7 **Styrelse säte, sammansättning** För föreningen ska finnas en styrelse med säte i Tyresö kommun. Styrelsen ska bestå av högst sex ledamöter och högst tre suppleanter.

§ 8 **Styrelse, val** Styrelsen väljs vid ordinarie föreningsstämma. Styrelsen ska utses från fastigheterna som definieras av §4. Mandattiden för ledamot är två år och för suppleant ett år. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämman ska tre (3) ledamöter väljas på ett år. Övriga ledamöter ska väljas på två år. Föreningsstämman utser ordförande bland styrelsens ledamöter. I övrigt konstituerar styrelsen sig själv. *Styrelsen ska utse en styrelsemedlem som ska ansvara för frågor avseende Ga:2.*

Om det uppstår en vakans kan denna besättas vid ett fyllnadsval på en extrastämma. Vid fyllnadsval väljs ny ledamot för återstående mandattid.

§ 9 Styrelse, kallelse till sammanträde Kallelse till styrelsesammanträde ska innehålla uppgift om förekommande ärenden och tillställas ledamöter och suppleanter senast 5 dagar före sammanträdet. Suppleant har rösträtt bara om denne träder in i ordinarie ledamots ställe.

§ 10 Styrelse beslutsförhet, protokoll Styrelsen är beslutsför, om kallelse skett i behörig ordning och minst halva antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening som fått flest röster. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst, förutom vid personval som istället avgörs genom lottning. Ett ärende som inte har stått i kallelsen får avgöras om minst två tredjedelar av ledamöterna är närvarande och överens om beslutet.

Ett ärende får avgöras via mejl eller spontanmöte om samtliga ordinarie ledamöter är överens om beslutet. Bekräftelse av sådana beslut ska föras in i protokollet vid nästkommande styrelsemöte.

Den som deltagit i avgörande av ärende får reservera sig mot beslutet. Reservationen ska anmälas senast före sammanträdet slut.

Protokollet ska innehålla datum, deltagande styrelseledamöter och suppleanter, en kort beskrivning av ärendet, styrelsens beslut samt anförda reservationer. Protokollet ska justeras av ordföranden eller av annan ledamot som har lett sammanträdet i stället för ordförande.

§ 11 Styrelse, förvaltning Styrelsen ska

- 1 förvalta *samfällighetens gemensamhetsanläggningarnas* och föreningens tillgångar, anläggningar och mark *i enlighet med deras ändamål*
- 2 föra redovisning över föreningens räkenskaper, *med separata verksamhetsgrenar för Ga:1 och Ga:2*
- 3 debitera och ta ut medlemmarnas bidrag och avgifter
- 4 föra förteckning över delägande fastigheter, deras andelstal och ägare *samt vilka av dessa 134 fastigheter som även disponerar garage i Ga:2.*
- 5 årligen till ordinarie föreningsstämma avge förvaltningsberättelse över föreningens verksamhet och ekonomi
- 6 i övrigt fullgöra vad lagen föreskriver om hur styrelsen ska sköta föreningens angelägenheter.

§ 12 Firmateckningar Styrelsen utser minst tre och högst fyra personer att två i förening teckna föreningens firma. Minst två av de tre respektive minst tre av de fyra personerna ska vara ordinarie ledamöter i styrelsen.

§ 13 Bidrag och avgifter

1. Kostnaderna för *Ga:1* anläggningens underhåll och drift fördelas mellan deltagande fastigheter efter lika andelstal (1/178-del var). *Kostnaderna för Ga:2 anläggningens underhåll och drift fördelas mellan de fastigheter som disponerar garagen (1/134-del var), nämligen fastigheterna Bollmora 2:274, 2:275, 2:277, 2:386 och 2:404 – 2:533.*

2. För uttagande av avgifter för värme, tappvarmvatten och kallvatten samt för övrigt nyttjande av föreningens anläggningar gäller dock bestämmelserna i punkt 4–7.

3. Bidrag från medlemmarna enligt punkt 1 uttaxeras med ledning av en på ordinarie föreningsstämma fastställd debiteringslängd.

4. För varje särskild deltagande fastighets förbrukning av energi för uppvärmning av byggnader och tappvarmvatten uttages avgifter - dels med en fast del motsvarande ledningsförlusterna, som fördelas enligt andelstal, - dels genom en rörlig del, som fördelas i proportion mot respektive fastighets uppmätta förbrukning. Tappvarmvattnet ska vid tappstället hålla en temperatur mellan +50 och +55 grader.

5. För varje särskild deltagande fastighets förbrukning av kallvatten uttages avgifter - dels med en fast del motsvarande debiterade fasta avgifter, som fördelas enligt andelstal, - dels med en rörlig del, som fördelas i proportion med respektive fastighets uppmätta förbrukning.

6. För fastighetsägares nyttjande av föreningens anläggningar t.ex. tvättstuga, lokaler, mark, *garage/parkeringsplats* eller motsvarande kan styrelsen besluta om särskild avgift.

7. Den ekonomiska regleringen mellan verksamhetsgrenarna Ga:1 och Ga:2 ska ske enligt följande:

- *Ga:2 belastas med 7,5 % av Fårdala SFF:s styrelsearvoden som beslutas på årsstämma*
- *Ga:2 belastas med redovisade merkostnader för Fårdala SFF:s ekonomiförvaltning och revision*
- *Ga:2 belastas med 10,6 % av Fårdala SFF:s försäkringskostnader*
- *Ga:2 belastas med 25,9 % av Fårdala SFF:s kostnader för snöröjning, sopning och sandning av vägar*
- *Asfalteringskostnader belastar gemensamhetsanläggningarna i proportion till den asfalterade ytan*
- *Kostnader för underhåll av gemensamma rör för vatten, värme, avlopp och dagvatten som ligger under asfalten belastar Ga:1.*
- *Kostnader för specifika åtgärder (inklusive eventuell fondering) belastar berörd gemensamhetsanläggning.*
- *Eget kapital och årligt resultat särredovisas per verksamhetsgren.*
- *Maskiner och utrustning för underhåll som Ga:2 förvaltats är efter fusionen gemensam tillgång för alla medlemmarna i Fårdala SFF. Ingen ersättning skall utgå mellan verksamhetsgrenarna med anledning av detta.*

8. Styrelsen har i uppdrag att löpande följa upp kostnader och förbrukning samt tillse att debitering av fasta och rörliga avgifter **samt fördelningen mellan verksamhetsgrenarna Ga:1 och Ga:2 sker enligt punkt 1–7.**

§ 14 Revision För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper ska på ordinarie föreningsstämma utses två revisorer och två suppleanter för tiden från stämman till och med nästa ordinarie stämma. Om det uppstår en vakans kan denna besättas vid ett fyllnadsval på en extrastämma. Styrelsen ska senast den 15 februari varje år till revisorerna lämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning, varefter revisorerna senast den 15 mars avger revisionsberättelse. Över anmärkning från revisorerna ska styrelsen lämna skriftlig förklaring.

§ 15 Räkenskapsperiod Föreningens räkenskaper omfattar kalenderår.

§ 16 Underhålls- och förnyelsefond

Styrelsen ska upprätta en underhålls- och förnyelseplan *för Ga:1 och Ga:2* som årligen ska uppdateras. Den ska innehålla de upplysningar som är av betydelse för att fondavsättningarnas storlek ska kunna bedömas. Till föreningens underhålls- och förnyelsefond ska årligen budgeteras för så stora avsättningar att det beräknade egna kapitalet *för Ga:1* uppgår till minst 20 prisbasbelopp *och för Ga:2 till minst 2 prisbasbelopp*. För större investeringar i underhåll som går utöver detta fattas särskilt beslut om upptagande av lån på en föreningsstämma.

§ 17 Föreningsstämma Ordinarie föreningsstämma ska årligen hållas före april månads utgång på tid och plats som styrelsen bestämmer.

Extra föreningsstämma ska hållas antingen om styrelsen finner det påkallat, revisorerna finner anledning härtill eller minst en femtedel av samtliga röstberättigade medlemmar begär att extra stämma utlyses.

§ 18 Kallelse till stämma och andra meddelanden Styrelsen ska senast 14 dagar före ordinarie föreningsstämma eller extrastämma utfärda skriftlig kallelse till stämman. I kallelsen ska anges tid och plats för stämman och vilka ärenden som ska förekomma på stämman samt uppgift om den plats där handlingarna finns tillgängliga.

Inför ordinarie stämma ska förvaltningsberättelse, bokslut och revisionsberättelse för avslutad räkenskapsperiod göras tillgänglig för medlemmarna. *Bokslut ska göras separat för Ga:1 respektive Ga:2. Revisionsberättelsen är gemensam för båda verksamhetsgrenarna.* Vidare ska förslag till budget och avgifter för nästkommande räkenskapsår göras tillgängliga, liksom eventuella förslag till revision av budget och avgifter för innevarande år.

Kallelse och annan medlemsinformation delges medlemmarna genom utdelning i brevlådan, alternativt annan informationsväg som styrelsen beslutat under förutsättning att medlem skriftligen godkänt detta (t.ex. E-post).

§ 19 Motioner Medlem kan hos stämman genom motion väcka förslag rörande föreningens verksamhet. Motion som ska behandlas på ordinarie stämma, ska vara styrelsen tillhanda senast den 15 februari. Styrelsen ska avge yttrande till stämman över inkomna motioner och hålla dem tillgängliga för medlemmarna tillsammans med förvaltningsberättelsen.

§ 20 Valberedning Utsedd valberedning ska till utlyst ordinarie stämma lämna förslag till val av ordförande och styrelse med suppleanter samt revisorer. Valberedningen ska bestå av tre ledamöter valda för ett år. Ledamöterna ska utses från fastigheterna som definieras av §4.

§ 21 Dagordning vid stämma Vid ordinarie stämma ska följande ärenden behandlas:

1. prövning att mötet kallats enligt stadgarna
2. fastställande av röstlängd
3. val av ordförande för stämman
4. val av sekreterare för stämman
5. val av två justerare, tillika rösträknare
6. fastställande av dagordning
7. styrelsens och revisorernas berättelser
8. fastställande av balansräkning och disposition av årets resultat
9. ansvarsfrihet för styrelsen

10. framställningar från styrelsen och motioner från medlemmarna
11. ersättning till styrelsen och revisorerna
12. styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd
13. val av styrelse, styrelseordförande och suppleanter
14. val av revisorer och suppleanter
15. val av valberedning
16. övriga frågor
17. meddelande av plats där protokollet från stämman hålls tillgängligt.

Vid extra stämma ska ärendena under punkt 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10 och 17 behandlas.

§ 22 Stämmobeslut Närvarande röstberättigad medlem har en röst vid omröstning, även om denne äger en eller flera delägarfastigheter. Medlems rösträtt kan utövas genom ombud. Ombud får ej företräda mer än en medlem. Medlem är röstberättigad endast om denne fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen. Medlem får inte delta i behandling av angelägenhet där denne äger ett väsentligt intresse som strider mot föreningens.

Stämmobeslut fattas med acklamation om inte omröstning begärs. Val ska ske med slutna sedlar, om någon begär det. När omröstning genomförs, ska i protokollet noteras de omständigheter avseende rösträtt, andelstal, ombud mm som har betydelse för bedömning av röstresultatet.

Stämmobeslut fattas med enkel majoritet, utom vid de tillfällen som anges i SFL §51 och §52 (stadgeändring och försäljning av mark). Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst, förutom vid personval som istället avgörs genom lottning.

För beslut som endast berör Ga:2 gäller att de röstberättigade är fastigheterna Bollmora 2:274, 2:275, 2:277, 2:386 och 2:404 – 2:533, vilka utgör 134 av de 178 fastigheterna som ingår föreningen.

§ 23 Stadgeändring och försäljning av mark (enl. SFL §51 och §52) För beslut om ändring av föreningens stadgar och försäljning av mark fordras minst tre fjärdedelar av de avgivna rösterna. Vid omröstning har varje röstberättigad medlem en röst, oavsett om denne äger en eller flera delägarfastigheter.

§ 24 Stämmoprotokoll Över beslut som fattas på föreningsstämma ska föras protokoll, som ska justeras av ordföranden för stämman och justerare. Protokoll ska göras tillgängligt för medlemmarna senast två veckor efter stämman.

§ 25 Hantering av samfällad mark Fastighetsägare får i förlängningen av sin fastighetsgräns samt mot angränsande gata/gångväg uppföra staket eller häck på samfällad mark. Staket eller häck får vara högst 80 centimeter högt. Den mark som är rödmarkerad på nedanstående karta, utgör dock gemensamma grönområden som inte får hägnas in. Inte heller samfällad mark som utgör gator, parkeringsplatser eller liknade får hägnas in.

Fastighetsägaren får nyttja den inhägnade samfällda marken som tomtplats med nedanstående restriktioner:

- Fastighetsägaren ansvarar för skötseln av markområdet som genom uppförandet av häck/staket blir avskuret från övrig samfällad mark. Även eventuell markkrensa mellan staket/häck och gata/gångväg ska skötas av berörd fastighetsägare. Om

markområdena, trots påtalande från styrelsen inte sköts, har samfälligheten rätt att vidta åtgärder och debitera berörd fastighetsägare för kostnaden.

- Inom inhägnat samfällt område får berörd fastighetsägare inte ta ner träd utan skriftligt godkännande från samfällighetens styrelse. Om träd tas ner utan godkännande har samfälligheten rätt att debitera berörd fastighetsägare för återplantering.
- Inom inhägnat samfällt område ansvarar berörd fastighetsägare för att söka lov eller andra tillstånd från kommunen eller annan myndighet om så krävs för den åtgärd som fastighetsägaren vill göra. Sådan åtgärd ska godkännas av samfällighetens styrelse innan ansökan lämnas till berörd myndighet.

Om behov uppstår av att använda samfällad mark som hägnats in för ett samfällt ändamål och behovet inte till rimlig kostnad går att tillgodose på annat sätt har berörd/berörda fastighetsägare skyldighet att ta bort anlagda anläggningar och återlämna den samfällda marken. Styrelsen ska meddela berörd/berörda fastighetsägare minst sex månader innan anläggningarna ska vara borttagna.



Rödmarkerade områden är samfällad mark som enligt § 25 inte får hägnas in.