

Kallelse till årsstämma och vårstädning

Vårstädning: lördagen 20 april 2024, samling vid kvartersstugan kl. 10.00 (beräknas pågå till kl. 13.00 inkl. sedvanlig enklare förtäring).

Årsstämma: lördagen 20 april 2024 kl. 15.00 i kvartersstugan.

Dagordning (årsstämma)

1. Val av ordförande för stämman
2. Val av sekreterare för stämman
3. Val av två justeringsmän
4. Styrelsens och revisorernas berättelse, **bilaga 1-2**
5. Ansvarsfrihet för styrelsen
6. Framställningar från styrelsen eller motioner från medlemmarna, **bilaga 3**
7. Ersättning till styrelsen och revisorerna
8. Styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd, **bilaga 4**
9. Val av styrelse och styrelseordförande
10. Val av revisorer
11. Fråga om val av valberedning
12. Övriga frågor
13. Meddelande av plats där stämmoprotokollet hålles tillgängligt

Styrelsens berättelse

Under verksamhetsåret 2023/2024 har styrelsen vidtagit följande åtgärder.

- Regelbundna styrelsemöten har hållits.
- Lekplatserna har besiktigats av fackman utan större anmärkningar.
- Två städdagar har genomförts.
- Snöröjningsentreprenör har upphandlats (avser gångvägar och parkeringsyta GA 1, parkeringar och garage GA 2 och 3. Resterande snöröjning i området ombesörjs av Härryda kommun).
- Underhållsplanen har analyserats närmare med avseende på avgiftshöjning, varom mer nedan.

Underhåll

Underhållsplanen utvisar en genomsnittlig årlig underhållskostnad om 293 000 kronor för hela samfälligheten, eller fördelat enligt följande på resp. gemensamhetsanläggning och jämfört med samfällighetens avsättning för 2023.

Gemensamhets-anläggning	Beräknad nödvändig årlig avsättning för underhåll
GA 1	141 000
GA 2	68 000
GA 3	48 000
GA 4	11 000
GA 5	11 480
GA 6	6 820
GA 7	11 480

Styrelsen har övervägt att höja avgifterna utifrån ovanstående underhållsbehov. Det skulle innebära ungefärliga årsavgifter enligt följande.

	Ungefärlig årlig avgift per gemensamhets-anläggning	Ungefärlig årlig avgift per medlem i resp. gemensamhets-anläggning
GA 1	196 000	2 063 (196 000/95)
GA 2	83 000	5 533 (83 000/15)
GA 3	60 000	6 666 (60 000/9)
GA 4	11 000	1 571 (11 000/7)
GA 5	11 480	1 913 (11 480/6)
GA 6	6 820	1 705 (6 820/4)
GA 7	11 480	1 913 (11 480/6)

Skillnaden mellan belopp i kolumnerna beror på att den nedre (årlig avgift) även omfattar kostnader för drift och administration (2023 års nivåer).

Ovanstående är en upplysning om vilken nivå som avgifterna i samfälligheten bör ligga på enligt underhållsplan. En fastighetsägare som är medlem i GA 1 och GA 3 skulle därmed betala en årlig

avgift om cirka 8 700 kronor. I denna avgift ingår underhållskostnader för parkeringsytor, garage, kvartersstuga, lekplatser m.m. Styrelsen bedömer inte att nämnda avgiftsuttag är högt jämfört med samfälligheter av motsvarande storlek. Fallet är snarare att samfälligheten har haft alltför låga avgifter som inte motsvarar underhållsbehovet. Styrelsens förslag till budget för 2024 syftar till att gradvis höja årsavgifterna i relation till underhållsplanen. Av den ovanstående redogörelsen framgår att styrelsens förslag till årsavgifter för 2024 fortfarande är jämförelsevis låga.

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor.

Verksamheten

Övre Skogens samfällighet förvaltar 7 gemensamhetsanläggningar (GA):

- GA1: Kvartersgård, parkeringsytor, två lekplatser samt grönytor: samtliga 96 delägarfastigheter
- GA2: Garage, parkeringsytor och grönytor: 15 delägarfastigheter
- GA3: Garage, parkeringsytor och grönytor: 9 delägarfastigheter
- GA4: Dagvattenledningar, dräneringsledningar: 7 delägarfastigheter
- GA5: Dagvattenledningar, dräneringsledningar, kallvattenledningar, spillvattenledningar: 6 delägarfastigheter
- GA6: Dagvattenledningar, dräneringsledningar: 4 delägarfastigheter
- GA7: Dagvattenledningar, dräneringsledningar, kallvattenledningar, spillvattenledningar: 6 delägarfastigheter

Flerårsöversikt

Intäkter och resultat	2023	2022	2021	2020	2019
Intäkter	187377	80779	90363	81460	89148
Resultat	33920	565	12827	-6307	17303

Förändringar tillgångar per GA

Tillgångar	2023	2022	2021	2020	2019
GA1	179574	151353	191016	191804	203478
GA2	34987	31607	28939	23035	15521
GA3	8545	7319	6061	4871	7017
GA4	-1				
GA5	2				
GA6	0				
GA7	2				

Årets resultat

Årets positiva resultat beror på att några släpande medlemsavgifter från år 2022 kommit in under räkenskapsåret samt att planerade underhållskostnader och driftkostnader blev lägre än planerat eller utgick.

Resultaträkning

Belopp i kr								2023-01-01
								2023-12-31
	GA1	GA2	GA3	GA4	GA5	GA6	GA7	Totalt
Intäkter								
Medlemsavgifter	121221	29160	25903	2499	2502	2500	2502	186287
Sparränta fondkonto	1090							1090
Summa intäkter	122311	29160	25903	2499	2502	2500	2502	187377
Utgifter								
Administration								
Styrelsearvoden	4995							4995
Försäkring	9615	2800	1650					14065
Avgifter bank, web m.m.	2730							2730
Summa administration	17340	2800	1650					21790
Underhåll								
50-årig underhållsplan	29245	12500	12500	2500	2500	2500	2500	64245
Underhåll lekplatser	68							68
Invetarier till kvarterstuga	9615							9615
Summa Underhåll	38928	12500	12500	2500	2500	2500	2500	73928
Driftskostnader								
Drift (el+vatten) GA 1	20808							0
El GA 2-3		5530	5577					20808
Mat städdagar	3500							11107
Snöröjning		4950	4950					3500
Hyra släp	508							9900
Container, Jord och Sand	11917							508
Övrigt								11917
Summa driftkostnader	36733	10480	10527					0
Summa utgifter	93000	25780	24677	2500	2500	2500	2500	153457
Årets resultat	29311	3380	1226	-1	2	0	2	33920

Balansräkning

Belopp i kr	2023-01-01		2023-12-31
	Ingående balans	Perioden	Utgående balans
Tillgångar			
Företagskonto	190189	32830	223018
Placeringskonto/Renoveringsfond	73675	1090	74765
Kassa	90	0	90
Summa tillgångar	263953	33920	297873

Eget kapital, avsättningar och skulder

Eget kapital GA1	151353	28221	179574
Eget kapital GA2	31607	3380	34987
Eget kapital GA3	7319	1226	8545
Eget kapital GA4	0	-1	-1
Eget kapital GA5	0	2	2
Eget kapital GA6	0	0	0
Eget kapital GA7	0	2	2
Renoveringsfond	73675	1090	74765
Summa eget kapital, avsättningar och skulder	263953	33920	297873

Budget för 2024

Övre Skogens Samfällighetsförening Budgetförslag 2024

Intäkter	GA1	GA2	GA3	GA4	GA5	GA6	GA7	Totalt
Medlemsavgifter	124800	16500	25200	13300	10200	6800	10200	207000
Summa intäkter	124800	16500	25200	13300	10200	6800	10200	207000
Utgifter	GA1	GA2	GA3	GA4	GA5	GA6	GA7	Totalt
Administration								
Styrelsearvoden	4995							4995
Försäkring	9600	2800	1650					14050
Avgifter bank, web m.m.	2400							2400
Skrivare	3000							3000
Summa administration	19995	2800	1650					24445
Underhåll								
*Underhållsplan GA1	52917							52917
*Underhåll GA3			10000					10000
*Underhåll GA4-GA7				13333	10000	6667	10000	40000
Summa Underhåll	52917		10000	13333	10000	6667	10000	102917
Driftskostnader								
EL GA 1	16000							16000
Vatten GA1	4800							4800
EI GA 2-3		6000	6000					12000
Mat städdagar	7000							7000
Snöröjning/halkbekämpning	7500	7500	7500					22500
Hyra släp	1000							1000
Container	13000							13000
Summa driftkostnader	49300	13500	13500					76300
Summa utgifter	122212	16300	25150	13333	10000	6667	10000	203662

Observera att förslaget till debiteringslängd har avrundade hundratal.

*Underhållsplan GA1

I budget för 2024 planeras avsättning till underhållsfond för byte/upprustning av lekutrustning, målning av fasader på kvartersstugan och takbyte av detsamma. Kostnad för detta baseras på underhållsplanens beräknade kostnad (inte på faktisk kostnad/offert). Årlig avsättning kan därför komma att justeras. Utförande av dessa underhåll planeras inom 5 år.

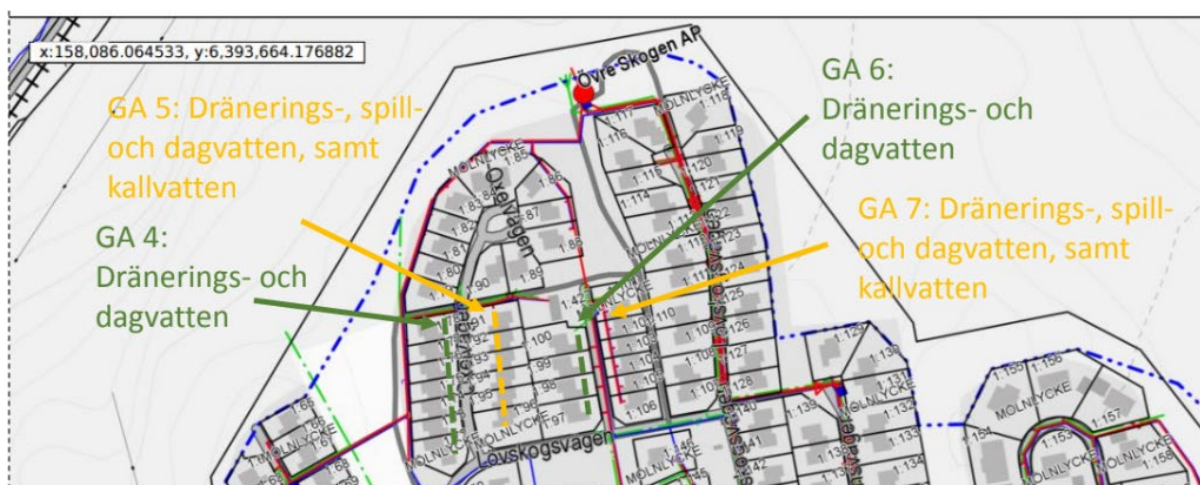
Under 2024 planeras också reparation av klättervägg på stora lekplatsen, byte av sand i sandlådor på båda lekplatserna, upprustning av sittbänkar och andra trädetaljer, ytterbelysning vid kvarterstugan samt oljning av trappa/ramp. Kostnad för detta planeras att bekostas av föreningens insparade kapital i GA1.

*Underhåll GA3

Kostnad för eget planerat underhåll föreslaget av boende i GA3. Styrelsen noterar att årlig beräknad underhållskostnad uppgår till 48 000 kronor, men ser positivt på att GA3 har enats om viss avsättning.

*Underhåll GA4-GA7

Som framgår av illustrationen nedan omfattar GA4-7 ledningar under fastigheter på Oxelvägen och Pilvägen. Den exakta ledningsdragningen är inte känd för styrelsen.



Teknisk status på dessa ledningar är okänd för styrelsen. Det är också okänt om teknisk status har undersökts efter 1978. Skada på dessa ledningar är sannolikt kostsamt att åtgärda (och någon gång måste ledningarna också bytas ut). Såvitt går att bedöma har inga medel historiskt avsatts till underhåll eller nyinvestering för GA4-7.

Budgeten för 2024 innehåller avsättning för spolning och filmning av ledningarna för att undersöka skicket. Utförande under 2025 eller 2026. Kostnad för detta är baserad på underhållsplanens beräknade kostnad och inte faktisk kostnad/offert. Planeras att undersöka detta närmare under 2024.

Revisionsberättelse för Övre Skogens Samfällighetsförening omfattande verksamhetsåret 2023.

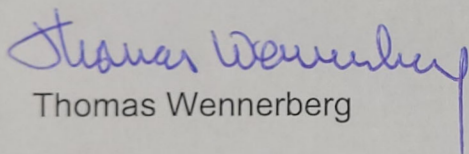
Undertecknade, av Övre Skogens Samfällighetsförening valda revisorer, får efter uppdrag avge följande berättelse:

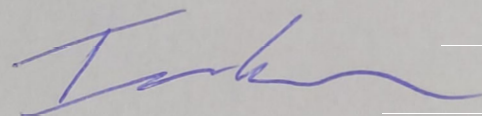
Vi har för perioden 2023-01-01 till 2023-12-31, gått igenom samfällighetens verksamhet, tagit del av resultaträkning, balansräkning, fakturor etc samt granskat föreningens räkenskaper.

Den företagna revisionen har inte givit anledning till anmärkning avseende styrelsens förvaltning av föreningens verksamhet.

Med hänsyn till vad som ovan nämnts föreslås att föreningsstämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Mölnlycke den 27 mars 2024


Thomas Wennerberg


Torbjörn Ström

Framställningar från styrelsen

Styrelsen söker medlemmar som kan hjälpa till med följande

- Hantering och uppgradering av hemsida
- Upphandlingar av entreprenadtjänster

Kontakta styrelsen: skogensamfallighet@gmail.com eller Sara Lydmark, sly@lydmark.se

Styrelsen konstaterar att en dom från Högsta förvaltningsdomstolen från februari 2024 innebär att samfällighetsföreningar inte behöver ta ut moms på betalning från medlemmar.

Motioner

Följande motioner har inkommit från Kent Persson.

Motion 1

Kostnadsfördelning bör ses över som är mer hållbar och rättvis, för samtliga GA. Förslag har delgivits från GA3 skrivelse.

Motion 2

Övre Skogens samfällighets årsavgift. Förslag att årsavgift följer prisbasbeloppet.

Motion 3

Etablering av laddstationer för fastigheter i GA2 och GA3.

Styrelsens svar

1. Årsstämman har att rösta för eller emot de avgifter som styrelsen härmed föreslår för 2024.
2. Styrelsens principiella åsikt är att avgifterna bör anpassas efter underhållsbehovet i varje gemensamhetsanläggning. Det saknas koppling mellan prisbasbeloppets årliga utveckling och aktuellt underhållsbehov.
3. Styrelsen ser gärna att någon som har behov av och intresse för frågan om laddstolpar kandiderar till styrelsen. Lämpligen ansvarar därefter denne för en extern arbetsgrupp som arbetar med frågan varefter styrelsen kan få ett beslutsunderlag.

Styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd

Styrelsen föreslår att uttaxering sker genom avier i medlemmarnas brevlådor senast den 31 maj 2024.

FASTIGHET		GA1	GA2	GA3	GA4	GA5	GA6	GA7	AVGIFT PER FASTIGHET
Mölnlycke 1:	57	1300	1100						2400
	58	1300	1100						2400
	59	1300	1100						2400
	60	1300	1100						2400
	61	1300	1100						2400
	62	1300	1100						2400
	63	1300	1100						2400
	64	1300	1100						2400
	65	1300	1100						2400
	66	1300	1100						2400
	67	1300	1100						2400
	68	1300	1100						2400
	69	1300	1100						2400
	70	1300	1100						2400
	71	1300	1100						2400
	72	1300			1900				3200
	73	1300			1900				3200
	74	1300			1900				3200
	75	1300			1900				3200
	76	1300			1900				3200
	77	1300			1900				3200
	78	1300			1900				3200
	79	1300							1300
	80	1300							1300
	81	1300							1300
	82	1300							1300
	83	1300							1300
	84	1300							1300
	85	1300							1300
	86	1300							1300
	87	1300							1300
	88	1300							1300
	89	1300							1300
	90	1300							1300
	91	1300				1700			3000

92	1300				1700			3000
93	1300				1700			3000
94	1300				1700			3000
95	1300				1700			3000
96	1300				1700			3000
97	1300					1700		3000
98	1300					1700		3000
99	1300					1700		3000
100	1300					1700		3000
101	1300						1700	3000
102	1300						1700	3000
103	1300						1700	3000
104	1300						1700	3000
105	1300						1700	3000
106	1300						1700	3000
107	1300							1300
108	1300							1300
109	1300							1300
110	1300							1300
111	1300							1300
112	1300							1300
113	1300							1300
114	1300							1300
115	1300							1300
116	1300							1300
117	1300							1300
118	1300							1300
119	1300							1300
120	1300							1300
121	1300							1300
122	1300							1300
123	1300							1300
124	1300							1300
125	1300							1300
126	1300							1300
127	1300							1300
128	1300							1300
129	1300							1300
130	1300							1300
131	1300							1300
132	1300							1300
133	1300							1300
134	1300							1300
135	1300							1300
136	1300							1300

137	1300						1300
138	1300						1300
139	1300						1300
140	1300						1300
141	1300						1300
142	1300						1300
143	1300						1300
144	1300		2800				4100
145	1300		2800				4100
146	1300		2800				4100
147	1300		2800				4100
148	1300		2800				4100
149	1300		2800				4100
150	1300		2800				4100
151	1300		2800				4100
152	1300		2800				4100
SUMMA							207000