

## Kallelse till årsstämma

Medlemmarna i Zetterlundsvägens Samfällighetsförening kallas härmed till ordinarie årsstämma **tisdagen den 18 november 2014 kl. 19.00** i Vittraskolans matsal, Zetterlunds väg 140.

Material inför stämman kommer att finnas tillgängligt i INFO-låda till vänster om entrédörr på styrelselokalen, Zetterlunds väg 119, samt på hemsidan [www.zetterlund.org](http://www.zetterlund.org) fr.o.m. den 28 oktober.

### Dagordning

1. Mötets öppnande
2. Val av ordförande för stämman
3. Val av sekreterare för stämman
4. Godkännande av dagordning
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Upprättande av röstlängd
7. Frågan om mötet blivit i laga ordning utlyst
8. Styrelsens och revisorernas berättelser
9. Fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut om resultatdisposition
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Behandling av inkomna motioner och propositioner
  - a) Styrelsens förslag om garagerenovering
13. Ersättning till styrelse och revisorer
14. Styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseordförande
17. Val av revisorer
18. Val av valberedning
19. Förslag till park- och lekgruppens sammansättning
20. Meddelande om plats där årsmötesprotokollet hålls tillgängligt

Faktura för nästa kvartal kommer efter stämman.

Väl mött!

/Styrelsen

## **Verksamhetsberättelse 1/9 2013 – 31/8 2014 för Zetterlundsvägens samfällighetsförening**

**Org nr 716417-1956**

### **Styrelsens sammansättning**

Peter Lindén, ordförande  
Göran Randquist, kassör  
Kenneth Eklund, sekreterare  
Ronny Karlsson, ledamot  
Kurt Sandberg, ledamot  
Helena Nildén, ledamot  
Torbjörn Johansson, ledamot  
Dan Axelsson, ersättare  
Cecilia Albinsson, ersättare

### **Revisorer**

Christina Hafström, auktoriserad revisor, Revisorspoolen Täby  
P-A Lindeborg  
Johan Ramstedt, ersättare, Revisorspoolen Täby

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 november 2013 i Vittraskolans matsal.

### **Förvaltning**

Styrelsen har under verksamhetsåret haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit tio stycken protokollförda sammanträden (protokoll 66-75). Efter varje styrelsemöte har en kort rapport skrivits och lagts ut på föreningens hemsida.

Styrelsen har under året prioriterat arbetet med de arbetsuppgifter som presenterades vid förra årsstämman vars resultat finns beskrivet i denna verksamhetsberättelse. Till de prioriterade uppgifterna hör uppgradering till fibernät, fortsatt lekplatsreovering och fortsatt undersökning av garagekonstruktionen.

#### Uppgradering till fibernät

Stämman beslutade enligt styrelsens förslag att uppgradera gammal koaxialt TV-nät till ett modernt fibernät. I januari 2014 tecknades ett avtal med Teknikbyrån. Arbetet med att bygga nätet påbörjades med grävning i mars och avslutades med en slutbesiktning i början av juni. Därefter kopplades nätet igång. Föreningen har avsatt avsevärda resurser på information till alla medlemmar under projektets gång och ordnat flera informationsmöten där medlemmarna har kunnat ställa frågor och få hjälp. Föreningen har erbjudit de som önskat att få extra datauttag monterade i sina lägenheter eller hus och alla hushåll har fått en IPTV-box med tillhörande programkort från Sappa. Programkortet ger tillgång till ett digitalt basutbud och varje medlem kan själv komplettera med fler digitalboxar och utökade programpaket. Alla medlemmar har också fått tillgång till fem månaders gratis bredband via Teknikbyrån, därefter väljer man själv bredbandsleverantör.

## Zetterlundsvägens Samfällighetsförening

---

### Lekplatsrenovering

Gungställningen vid den stora lekplatsen har bytts ut. Lekplatserna vid gård 6 och 4 renoverades under senhösten 2013. Lekplatserna vid gård 7 och 3 renoverades under våren 2014. Alla lekplatser är nu renoverade förutom de gamla träställningar som finns på den stora lekplatsen. Vad gäller den stora lekplatsen har föreningen för avsikt att ta den dialog med kommunen om dess framtid. Lek- och parkgruppen har lagt ner ett omfattande arbete och vi kan nu glädjas åt moderna och säkra lekredskap i hela vårt område.

### Garagekonstruktionen

Styrelsen har fortsatt att hantera de brister som upptäckts i garagens takkonstruktion och mycket arbete har lagts på att försöka åtgärda dessa tillsammans med leverantören. Bland annat har ny bredarenockplåt monterades på några av garagen. Visst läckage av vatten förekommer dock ännu. En bidragande orsak till dessa problem är avsaknaden av ordentlig lutning på garagetaken. Garagegruppen har arbetat vidare med renoveringsförslagen av garagens betongkonstruktion. Ett omfattande arbete har lagts ner på att ta fram olika alternativ och offerter. Stockholm Betongkonsult har på föreningens uppdrag hjälpt till att ta fram upphandlingsunderlag som sedan skickats ut till tänkta leverantörer. En avgörande fråga som lyfts är huruvida den gamla "inbyggda" garagekonstruktionen ska bevaras på övre plan eller inte i samband med renoveringen. De gamla fläktarna som finns i garagen har stängts av eftersom de inte fyller någon funktion.

### Övrigt

Styrelsen har genomfört löpande underhåll av samfällighetens mark och byggnader och hanterat de incidenter som inträffat. Det löpande underhållet redovisas vid varje styrelsemöte i vicevärdens rapport. Samfällighetens nya vicevärd Johan Karlsson har skött sina arbetsuppgifter till styrelsens fulla belåtenhet. Styrelsen avtackade vår gamla trotjänare, vicevärden Lars Andersson, med en middag i november 2013.

Samfälligheten har haft gemensamma helger för höst- och vårstädning och i samband med dessa var containrar för trädgårdsavfall uppställda.

Styrelsen har utsett ny utlåningsansvarig för föreningslokalen som numera bokas via hemsidan. Att låna lokalen gratis är en uppskattad medlemsförmån och lokalen har varit utlånad vid ett 30-tal tillfällen under verksamhetsåret.

Föreningens hemsida har kontinuerligt uppdaterats med löpande nyheter från styrelsen och arbetsgrupper. Under året har ett särskilt fokus lagts på att informera om fiberprojektet. Hemsidan har i snitt nästan 500 besökare varje månad. Förutom hemsidan informerar styrelsen med hjälp av sändlistor för e-post i brådskande frågor samt via "Z-nytt" som sätts upp som anslag vid garagen.

Ownit Kabel-TV lät i början av året meddela att man säger upp avtalet för Kabel-TV-tjänsten. Styrelsen tecknade då ett kortare avtal med Canal Digital Kabel-TV för motsvarande tjänst. Det avtalet är nu uppsagt i och med övergången till IPTV.

Styrelsen har sammanställt de önskemål som inkommit om att fälla träd i området men själva fällningen har skjutits på framtiden.

Styrelsen har hanterat de parkeringsproblem som uppstått till och från i området genom att låta parkeringsbolaget Q-park genomföra ökade kontroller. För att försöka åtgärda problemen med bilar som kör i alltför höga hastigheter i området har fler farthinder placerats i området.

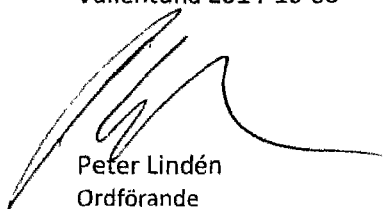
## Ekonomi

Samfälligheten förvaltar två lån till medlemmar för garageöverbyggnaden (2006-2007) samt fibernät (2014). Per den 31 augusti 2014 omfattar "garagelånet" 3 976 000 kronor och "fiberlånet" 2 730 000 kronor. Från och med 1 januari 2008 faktureras medlemmarna för amortering och ränta på det gemensamma garagelånet. Från och med verksamhetsåret 2014/2015 är det styrelsens förslag att kostnaden för bägge lånen ska ingå i samfällighetsavgiften.

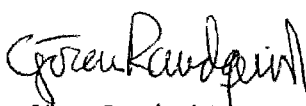
Samfällighetsavgiften har detta verksamhetsår uppgått till 10 285 kronor/år/hushåll.

Verksamhetsårets resultat har före avskrivningar och avsättning till underhållsfond gett ett överskott på 194 306 kronor.

Vallentuna 2014-10-06




Peter Lindén  
Ordförande



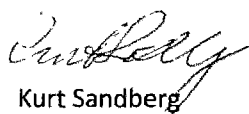
Göran Randquist  
Kassör




Kenneth Eklund  
Sekreterare



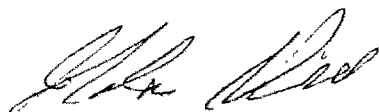
Thorbjörn Johansson  
Ledamot



Kurt Sandberg  
Ledamot



Ronny Karlsson  
Ledamot



Helena Nildén  
Ledamot

# Zetterlundsvägens Samfällighetsförening

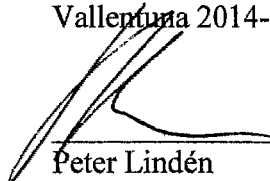
**ÅRSBOKSLUT FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2013-09-01 – 2014-08-31**  
Org nr 716417-1956


**Förslag till vinstdisposition:**


Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

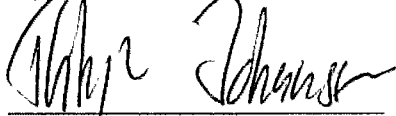
|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| balanserad vinst               | 730 228        |
| årets vinst                    | <u>194 306</u> |
|                                | <b>924 534</b> |
| disponeras så att              |                |
| avsättning till underhållsfond | 194 306        |
| i ny räkning överföres         | <u>730 228</u> |
|                                | <b>924 534</b> |

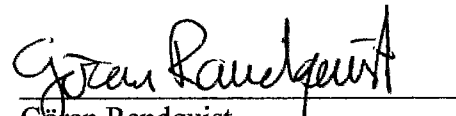
Vallentuna 2014-10-27


  
Peter Lindén  
Ordförande

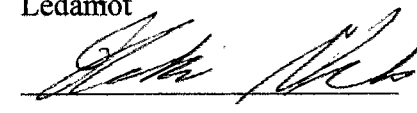
  
Ronny Karlsson  
Ledamot

  
Kurt Sandberg  
Ledamot

  
Thorbjörn Johansson  
Ledamot

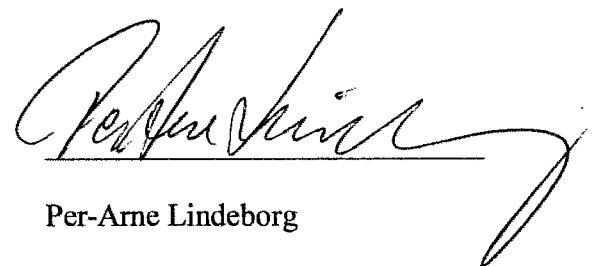
  
Göran Randquist  
Kassör

  
Kenneth Eklund  
Ledamot

  
Helena Nildén  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2014-10-27

Christina Wahlström  
Auktoriserad revisor

  
Per-Arne Lindeborg

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

# Zetterlundsvägens Samfällighetsförening

## RESULTATRÄKNING FÖR PERIODEN 2013-09-01 – 2014-18-31

|                              | 2014-08-31       | Budget 14/15     | 2013-08-31       |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>FÖRENINGENS INTÄKTER</b>  |                  |                  |                  |
| Årsavgifter                  | 4 634 909        | 4 743 500        | 4 634 600        |
| Ränteintäkter                | 17 357           | 20 000           | 49 331           |
| Övriga rörelseintäkter       | 155 988          | 170 000          | 162 130          |
| <b>Summa intäkter</b>        | <b>4 808 254</b> | <b>4 933 500</b> | <b>4 846 061</b> |
| <b>FÖRENINGENS KOSTNADER</b> |                  |                  |                  |
| <b>Uppvärmning</b>           |                  |                  |                  |
| Värme                        | 2 150 025        | 2 150 000        | 2 201 183        |
| Vatten & avlopp              | 623 394          | 625 000          | 575 000          |
| Elförbrukning                | 226 512          | 250 000          | 233 035          |
| <b>Underhåll</b>             |                  |                  |                  |
| Mark                         | 365 525          | 100 000          | 576 819          |
| Byggnader                    | 170 324          | 50 000           | 154 609          |
| Maskiner                     | 6 165            | 30 000           | 26 770           |
| Värme                        | 24 237           | 50 000           | 9 701            |
| Vatten                       | 0                |                  | 0                |
| Kabel-tv                     | 284 022          | 0                | 327 702          |
| Renhållning                  | 4 033            | 10 000           | 3 654            |
| Snöröjning                   | 69 994           | 150 000          | 151 822          |
| Styrelsearvoden              | 120 800          | 120 000          | 115 400          |
| Revisorsarvoden              | 18 861           | 18 000           | 16 422           |

## Zetterlundsvägens Samfällighetsförening

---

### RESULTATRÄKNING FÖR PERIODEN 2013-09-01 – 2014-18-31

|  | 2014-08-31            | Budget 14/15          | 2013-08-31            |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>FÖRENINGENS KOSTNADER</b>                         |                       |                       |                       |
| Arvoden vicevärd övriga löner                        | 163 333               | 138 000               | 153 870               |
| Sociala kostnader                                    | 98 509                | 105 000               | 68 788                |
| Förbrukningsinventarier                              | 6 621                 | 10 000                | 5 619                 |
| Kontorsmaterial                                      | 9 342                 | 10 000                | 6 608                 |
| Försäkringar   | 27 980                | 30 000                | 28 527                |
| Främmande tjänster                                   | 96 381                | 100 000               | 68 413                |
| Telefon, data & porto                                | 3 539                 | 5 000                 | 6 831                 |
| Gårdsbidrag  | 936                   | 3 500                 | - 36 693              |
| Ränteutgifter & bankprov.                            | 44 300                | 285 000               | 2 310                 |
| Avskrivning på byggnader och markanläggningar        | 72 000                | 514 000               |                       |
| Övriga utgifter                                      | 27 115                | 30 000                | 13 405                |
| <b>Summa kostnader</b>                               | <b>4 613 948</b>      | <b>4 783 500</b>      | <b>4 709 795</b>      |
| <b>Årets resultat</b>                                | <b><u>194 306</u></b> | <b><u>150 000</u></b> | <b><u>136 266</u></b> |
| <br><b>Förslag till föreningsstämma</b>              |                       |                       |                       |
| <b>Avsättning till underhålls- och förnyelsefond</b> | <b>194 306</b>        | <b>150 000</b>        | <b>136 266</b>        |

## Zetterlundsvägens Samfällighetsförening

| BALANSRÄKNING                         | 2014-08-31        |        | 2013-08-31                            |
|---------------------------------------|-------------------|--------|---------------------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                     |                   |        |                                       |
| <b>Anläggningstillgångar</b>          |                   |        |                                       |
| Garagetak                             | 3 976 000         |        | 4 200 000                             |
| Fiber-Tv nät                          | 2 802 564         |        | <u>          </u>                     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>    | <b>6 778 564</b>  | *Not 1 | <b>4 200 000</b>                      |
| <b>Omsättningstillgångar</b>          |                   |        |                                       |
| Fordran medlemmar á conto             | 485 865           |        | 446 805                               |
| Fordran hos medlemmar                 | 173 805           |        | 132 207                               |
| Upplupna räntetäckter                 | 3 345             |        | 22 181                                |
| Förutbetalda kostnader                | 28 642            |        | 38 597                                |
| Fast ränteplacering                   | 1 500 000         |        | 1 500 000                             |
| Bank                                  | 1 281 837         |        | 1 037 423                             |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>    | <b>3 473 494</b>  |        | <u>          </u><br><b>3 177 213</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>10 252 058</b> |        | <u>          </u><br><b>7 377 213</b> |
| <br><b>EGET KAPITAL</b>               |                   |        |                                       |
| Underhålls- och förnyelsefond         | 897 248           |        | 760 981                               |
| Balanserad vinst                      | 730 228           |        | 730 229                               |
| Årets resultat                        | 194 306           |        | 136 266                               |
| <b>Summa eget kapital</b>             | <b>1 821 782</b>  |        | <u>          </u><br><b>1 627 476</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>           |                   |        |                                       |
| Övriga skulder till kreditinstitut    | 6 706 000         |        | 4 200 000                             |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>     | <b>6 706 000</b>  | *Not 2 | <u>          </u><br><b>4 200 000</b> |
| <b>SKULDER</b>                        |                   |        |                                       |
| <b>Kortfristiga skulder</b>           |                   |        |                                       |
| Leverantörsskulder                    | 307 817           |        | 263 538                               |
| Skulder till medlemmar                | 139 580           |        | 95 255                                |
| Skatteskuld                           | 20 900            |        | 18 220                                |
| Upplupna sociala avgifter             | 20 220            |        | 16 276                                |
| Upplupna kostnader                    | 18 000            |        | 14 000                                |
| Förskottsavgifter                     | 1 217 759         |        | 1 142 448                             |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>     | <b>1 724 276</b>  |        | <u>          </u><br><b>1 549 737</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>10 252 058</b> |        | <u>          </u><br><b>7 377 213</b> |



## Zetterlundsvägens Samfällighetsförening

### Noter

#### Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med bokföringslagen och god redovisningssed

#### Tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalda

#### \*Not 1

|  | 1/9 2013 – 31/8 2014 | 1/9 2012 – 31/8 2013 |
|--|----------------------|----------------------|
| Ingående anskaffningsvärden              | 3 976 000            |                      |
| Inköp                                    | 2 874 564            |                      |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 6 850 564            |                      |
| Ingående avskrivningar                   | 0                    |                      |
| Årets avskrivningar                      | 72 000               |                      |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | 72 000               |                      |
| Redovisat värde                          | 6 778 564            |                      |

Föreningen har under året anskaffat ett fiber-Tv nät för 2 874 564 kr som skrivs av på 10 år.

Vi har inför nästa verksamhetsår ändrat redovisning- och debiteringsmetod avseende garagetakstillbyggnaden som uppfördes 2007. Ränta och amortering har tidigare debiterats separat, men är från och med nästa verksamhetsår inbakat i samfällighetsavgiften.

#### \*Not 2

Lån avseende finansieringen av garagetakstillbyggnaden är taget i Nordea och uppgår till 3 976 000 kr i år, från början uppgick det till  $2\,800\,000 \times 2 = 5\,600\,000$  kr

Lån avseende finansiering av fiber-Tv nätet är taget i Swedbank och uppgår till 2 730 000 kr.

Kortfristig del av långfristigt lån uppgår till 504 000 kr.

## REVISORSPOLEN

Matsson & Co AB

### Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Zetterlundsvägens Samfällighetsförening, org.nr 716417-1956

#### Rapport om årsbokslutet

Jag har reviderat årsbokslutet för Zetterlundsvägens Samfällighetsförening för räkenskapsåret 2013-09-01 – 2014-08-31.

##### Styrelsens ansvar för årsbokslutet

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta ett årsbokslut och för att bokföringslagen tillämpas vid upprättandet av årsbokslutet och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta ett årsbokslut som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

##### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsbokslutet inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsbokslutet. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsbokslutet, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsbokslutet i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsbokslutet.

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

##### Uttalande

Enligt min uppfattning har årsbokslutet i allt väsentligt upprättats i enlighet med bokföringslagen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsbokslutet har jag även reviderat styrelsens förvaltning av Zetterlundsvägens Samfällighetsförening för räkenskapsåret 2013-09-01 – 2014-08-31.

##### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

##### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om styrelsens förvaltning på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

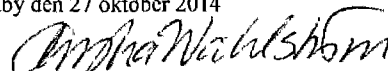
Som underlag för mitt uttalande om förvaltningen har jag utöver min revision av årsbokslutet granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen eller om det finns skäl för entledigande.

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

##### Uttalande

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Täby den 27 oktober 2014



Christina Wahlström  
Auktoriserad revisor

# Zetterlundsvägens Samfällighetsförening

## Budgetförslag för verksamhetsåret 2014-2015

| <u>Intäkter</u>                | Budg 13/14 | Utfall 13/14 | Avvikelse | Budg.14/15 |
|--------------------------------|------------|--------------|-----------|------------|
| Samfällighetsavgift hus        | 935 892    | 935 892      | 0         | 989 688    |
| Å-conto vatten & värme hus     | 1 559 917  | 1 559 914    | -3        | 1 588 539  |
| Slutavräkning hus 10/11        | 0          | 71 501       | 71 501    |            |
| Samfällighetsavgift Brf.       | 925 608    | 925 608      | 0         | 978 812    |
| Å-conto vatten & värme Brf.    | 1 165 083  | 1 165 084    | 1         | 1 186 461  |
| Slutavräkning Brf 10/11        | 0          | -23 087      | -23 087   |            |
| Ränteintäkter                  | 30 000     | 17 358       | -12 642   | 20 000     |
| Övriga intäkter                | 170 000    | 155 985      | -14 015   | 170 000    |
| <br>                           |            |              |           |            |
| Summa intäkter                 | 4 786 500  | 4 808 255    | 21 755    | 4 933 500  |
| <br>                           |            |              |           |            |
| <u>Kostnader</u>               |            |              |           |            |
| Uppvärmning                    | 2 725 000  | 2 773 419    | -48 419   | 2 775 000  |
| Eon                            | 2 150 000  | 2 150 025    | -25       | 2 150 000  |
| Vatten o Avlopp                | 575 000    | 623 394      | -48 394   | 625 000    |
| <br>                           |            |              |           |            |
| Underhåll                      | 1 304 000  | 1 150 812    | 153 188   | 640 000    |
| Övrig Elförbrukning            | 250 000    | 226 512      | 23 488    | 250 000    |
| Mark                           | 100 000    | 365 525      | -265 525  | 100 000    |
| Byggnader                      | 350 000    | 170 324      | 179 676   | 50 000     |
| Värme & vatten                 | 50 000     | 24 237       | 25 763    | 50 000     |
| Kulvertsystem                  | 0          | 0            | 0         | 0          |
| Kabel-Tv                       | 324 000    | 284 022      | 39 978    | 0          |
| Renhållning                    | 10 000     | 4 033        | 5 967     | 10 000     |
| Snöröjning                     | 200 000    | 69 994       | 130 006   | 150 000    |
| Maskiner                       | 20 000     | 6 165        | 13 835    | 30 000     |
| Arvoden                        | 341 000    | 401 503      | -60 503   | 381 000    |
| Styrelsearvoden                | 120 000    | 120 800      | -800      | 120 000    |
| Revisorsarvoden                | 18 000     | 18 861       | -861      | 18 000     |
| Vicevärd                       | 120 000    | 132 333      | -12 333   | 120 000    |
| Löner övriga                   | 18 000     | 31 000       | -13 000   | 18 000     |
| Sociala kostnader              | 65 000     | 98 509       | -33 509   | 105 000    |
| Övrigt                         | 266 500    | 288 214      | -21 714   | 987 500    |
| Försäkringar                   | 30 000     | 27 980       | 2 020     | 30 000     |
| Främmande tjänster             | 170 000    | 96 381       | 73 619    | 100 000    |
| Telefon och porto              | 10 000     | 3 539        | 6 461     | 5 000      |
| Gårdsbidrag                    | 3 500      | 936          | 2 564     | 3 500      |
| Ränteutg. & bankprov.          | 3 000      | 44 300       | -41 300   | 285 000    |
| Förbrukningsinventarier        | 10 000     | 6 621        | 3 379     | 10 000     |
| Kontorsmaterial                | 10 000     | 9 342        | 658       | 10 000     |
| Avskrivningar                  | 0          | 72 000       | -72 000   | 514 000    |
| Avsättning till underhållsfond | 0          | 0            | 0         | 0          |
| Övriga utgifter                | 30 000     | 27 115       | 2 885     | 30 000     |
| <br>                           |            |              |           |            |
| Summa kostnader                | 4 636 500  | 4 613 948    | 22 552    | 4 783 500  |
| Resultat                       | 150 000    | 194 307      |           | 150 000    |
| <br>                           |            |              |           |            |
| Avsättning till underhållsfond | 150 000    | 194 307      |           | 150 000    |
| <br>                           |            |              |           |            |
| Balanseras i ny räkning        | 0          | 0            |           | 0          |



## Styrelsens kommentar till budget 2014/2015

### Samfällighetsavgiften

Styrelsen har tagit fram ett budgetförslag och föreslår att samfällighetsavgiften ska uppgå till 10 876 kr/år/hushåll för verksamhetsåret 2014/2015. Nuvarande samfällighetsavgift är 10 285 kr/hushåll/år. Den stora förändringen i budgeten är att kostnader för underhåll av mark- och byggnader har justerats ner jämfört med tidigare år samt att kostnaden för kabel-TV utgår. Däremot ökar kostnader för räntor och avskrivningar. Höjningen av samfällighetsavgiften består i princip bara av ett annat sätt att debitera ut våra kostnader i en samlad avgift per månad istället för idag i olika delar vilket förklaras nedan.

### "Garagelånet"

Amortering och ränta för det lån som samfälligheten tecknade i samband med överbyggnaden av garagen 2006-2007 har tidigare debiteras varje hushåll kvartalsvis utöver samfällighetsavgiften. Styrelsens budgetförslag innebär att kostnaderna för avskrivning och ränta fr.o.m. verksamhetsåret 2014/2015 ska ingå i den utdebiterbara samfällighetsavgiften. Dessa kostnader blir då en del av samfällighetens totala budget och administrationen förenklas. Lånekostnaderna kommer fortsättningsvis inte att särredovisas på fakturan till medlemmar men det är fortfarande möjligt för fastighetsägare att dra av delar av räntekostnaderna (ränteavdrag). En kontrolluppgift kommer att skickas ut precis som tidigare efter årsskiftet.

### "Fiberlånet"

Precis som för "garagelånet" har kostnaderna för lånet som tecknades då fibernätet byggdes tagits om hand i den samlade budgeten. Möjligheten till ränteavdrag hanteras på samma sätt som för "garagelånet".

### Avskrivningar och ränta

Styrelsen har i budgetförslaget räknat med totala avskrivningskostnader för bägge lånen på 514 tkr under 2014/2015 och räntekostnader på 285 tkr.

### Garagerenoveringen

Kostnaden för den planerade renoveringen av betongkonstruktionen i garagen föreslår styrelsen ska tas ur samfällighetens tidigare balanserade vinst och underhållsfond och belastar således inte budget 2014/2015.

### Övrigt

Styrelsen följer framtagna underhållsplaner och föreslår inga större underhållsinsatser under verksamhetsåret förutom garagerenoveringen. Jämfört med tidigare år har kostnaderna för underhåll mark justerats ner eftersom alla lekplatser nu är färdigrenoverade, förutom stora lekplatser där förslag håller på att tas fram inför framtiden. Underhåll maskiner har justerats upp för att täcka kostnad för ny gräsklippare/multimaskin. Vad gäller arvoden och lönekostnader föreslås inga justeringar.

## Garagerenovering – förslag till årsstämma 2014

### Förslag till beslut

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:

1. Genomföra renovering av alla fem garagens betongkonstruktion i enlighet med detta förslag.
2. Uppdra åt styrelsen att teckna avtal med tilltänkt entreprenör inom de ekonomiska ramar som presenteras.
3. I samband med renoveringen låta riva den gamla överbyggnaden (alternativ 1)
4. Börja med garage 1 och låta kostnaden för renovering av garage 1 belasta balanserad vinst och underhållsfond.
5. Efter renovering av garage 1 utvärdera arbetet med renoveringen och låta stämman 2015 besluta om tidsplan och finansiering av renovering av garage 2-5.

### Bakgrund

Styrelsen har låtit företaget Stockholm Betongkonsult AB under 2013 genomföra en så kallad kloridkartering i våra garage för att undersöka statusen på betongkonstruktionen som nu är över 30 år gammal. Förenklat kan man säga att vi ville veta om armeringen i betongen har rostat sönder eller inte och i så fall hur mycket eftersom detta kan påverka bärigheten i hela konstruktionen.

Den mer tekniska förklaringen lyder som följer. Klorider har ofta stor betydelse då risk för armeringskorrosion i betongkonstruktioner utvärderas. I betong som innehåller förhöjda halter av klorid, löper armeringen större risk att angripas av korrosion. Armeringskorrosion innebär att konstruktionens bärighet försämras. Dels går armeringens förankring i betongen förlorad, dels minskar armeringens tvärsnitt p.g.a. avrostning och dels minskar betongens tvärsnitt respektive effektiva höjden p.g.a. spjälkning av det täckande betongskiktet.

Skador på betongkonstruktioner i garage och p-hus är ett mycket vanligt problem. Oftast orsakas skadorna av klorider från tösalt som bilarna vintertid drar med sig in på parkeringsplanen. Saltet följer med vattnet som sugts upp i betongen. Vattnet dunstar, men saltet blir kvar. Kloriderna tränger in i betongen och förorsakar på sikt att armeringen rostar. Rosten har mycket större volym än det ursprungliga stålet, vilket medför att betongen utanför rostande armeringsjärn spricker och till slut spjälkas av.

Karteringen har till uppgift att bestämma hur djupt man måste bila för att komma ner till oangripen betong (eller åtminstone betong med låga halter av klorider) och att det är ett sätt att kontrollera och minimera kostnaderna för betongbilning som är en stor del av reparationskostnaderna.

De prover som nu tagits visar på att vi behöver åtgärda betongkonstruktionerna i alla våra fem garage. Det som är mest kritiskt att åtgärda är bland annat de väggar som bär upp ramperna till det övre garaget och bjälklaget. Undersökningen visar också att det saknas ordentligt tätskikt i bjälklaget. Det är viktigt att understryka att ingenting i analyserna pekar på att konstruktionen skulle vara såpass angripen att det finns risk att väggar eller tak rasar ihop utan det handlar snarare om att ta hand om problemen innan man behöver göra ännu dyrare ingrepp längre fram.

# Zetterlundsvägens Samfällighetsförening

---

Förenklat kan man säga att man kan göra arbetet olika omfattande. Det mest omfattande arbetet, som innebär att man börjar med att gräva ur runt garaget för att dränera grunden, förnyar betongskikten på betongväggar, rostskyddsmålning på bjälklaget (TT-kassetter) och till sist lägger gjutasfalt på övre plan skulle bli en alltför omfattande och dyr renovering.

Att utföra ett mindre omfattande alternativ, nedan kallat "budgetalternativet" är det som styrelsen arbetat vidare med och som ni nu föreslår stämman att besluta om. Det är i grunden samma förslag som presenterats på årsstämman 2013.

## Styrelsens förslag

Styrelsen förordar att vi ska genomföra "budgetalternativet", med främsta inriktning på att skydda och säkerställa livslängden på bjälklaget och upplagen. En omfattande dränering och eventuella åtgärder för nedre väggar får bli en betydligt senare fråga. Däremot ska man försöka leda bort så mycket vatten som möjligt från garagen även i budgetalternativet.

Styrelsen föreslår att den gamla inre garagekonstruktionen med vipportar ska rivas och det övre p-däcket ska bli öppet precis som det nedre. Den gamla överbyggnaden invändigt vid rampen upp till övre plan borde också rivas och ersättas med skyddsräcken. Styrelsens bedömning är att den gamla överbyggnaden inte fyller någon funktion förutom att den möjliggör ett låsbart utrymme för bil och biltillbehör. I ett senare skede får styrelsen ta ställning till om det ska utföras åtgärder i både nedre och övre garage för att till exempel möjliggöra en säker förvaring av däck och takboxar. Oavsett hur garagens är utformade får de inte användas till förråd av diverse saker.

Det är styrelsens samlade bedömning att ska garagen renoveras ska det göras med ett helhetstänk vilket också innebär en översyn av el, belysning och motorvärmare. Den gamla överbyggnaden borde egentligen ha rivits redan när de plåttaken monterades. Skillnaden i kostnad mellan att låta överbyggnaden och vara kvar eller om den ska rivas ligger på ungefär 180 tkr. Vad gäller de gamla stålportarna är flera redan idag trasiga och behöver ersättas. Enligt underhållsplanen är deras livslängd passerad. Ska den gamla överbyggnaden vara kvar behöver portarna bytas ut. Ytterligare argument för att riva är att många nya bilar är så stora att de inte får plats i de små garageplatserna. På de platser där det satts upp extra skiljeväggar är det orimligt trångt. I flera garage låter man vipportarna stå öppna.

Styrelsen har också låtit brandexperter titta på den nuvarande konstruktionen och även om den uppfyller formella krav avseende brandskydd så ökar brandbelastningen om befintlig gammal konstruktion bibehålls.

Styrelsen har också låtit utreda frågan om vissa garageplatser tillhör eller ingår i vissa fastigheter eller bostadsrätter. Utredningen visar dock att platserna slumpats ut då samfällighetens bildades och att ingen enskild fastighetsägare kan ställa krav på att disponera en viss plats. Alla medlemmar har rätt till en plats men det är styrelsen som förvaltar och fördelar platserna även om några förändringar vad gäller platstilldelningen inte gjorts sedan förrättningen på 80-talet. Vi är medvetna om att vissa medlemmar uppfattat det så att säljare eller mäklare utlovat att en särskild p-plats ingår men det är upp till samfälligheten att avgöra vilken. Det finns, såvitt styrelsen vet, heller inga avtal mellan samfälligheten och enskilda medlemmar som reglerar vilken plats som ingår i samfällighetsavgiften och att denna plats ska vara bestyckad på ett visst sätt. Några har fått platser i nedre garage och några har fått platser i övre garage. Flera medlemmar hyr dessutom extra platser eftersom man har fler bilar eller inte får plats med sin bil i den mindre garageplatsen.

Om den gamla överbyggnaden rivs kommer belysningen att behöva ses över på övre plan samt vissa förstärkningsarbeten att utföras.

# Zetterlundsvägens Samfällighetsförening

---

Förutom betongarbeten kommer bjälklaget (taget) att målas för att skapa en ljusare miljö på nedre plan. Projektet kommer också se över och försöka åtgärda viss avrinning från garagetaken för att motverka att det skapas en alltför fuktig miljö i garagen.

Styrelsen föreslår att vi startar renoveringen med garage 1.

Innan renoveringen kan påbörjas måste garaget tömmas på bilar, cyklar, däck etc. En plan för tillfällig parkering under tiden som ett garage renoveras kommer att tas fram. Styrelsen kommer utse projektledare och arbetsgrupp. Uppskattningsvis tar det 2-3 månader att renovera ett garage.

## Kostnader

De tidiga kostnadsuppskattningarna på cirka 700 tkr per garage visar sig inte hålla när vi väl arbetat vidare. Kostnaden beräknas snarare bli den dubbla. Eftersom kostnaden är så pass stor är det styrelsens förslag att vi hanterar ett garage i taget, vilket också presenteras i underhållsplanen. Då vi redan tidigare har stora lån för garagetaken och fibernätet är det inte styrelsens avsikt att i dagsläget ta ytterligare lån för att möjliggöra en komplett renovering av alla garage samtidigt. Vi föreslår istället att vi börjar med ett garage och sedan har som målsättning att renovera ett garage per eller vartannat verksamhetsår. För att finansiera det första garaget föreslår vi ett utnyttjande av balanserad vinst och underhållsfond. Finansiering av vidare renovering får tas upp vid nästföljande stämma. Renoveringen kan då antingen finansieras med hjälp av lån (amortering och ränta läggs på samfällighetsavgiften) eller en direkt höjning av samfällighetsavgiften. Ungefärliga beräkningar visar att avgiften skulle behöva höjas till ungefär 18 tkr/hushåll/år för att täcka en garagerenovering per verksamhetsår om kostnaden tas direkt i budgeten.

### Alternativ 1 (riva gammal överbyggnad)

|                  |              |
|------------------|--------------|
| Garagerenovering | 1 437 500 kr |
| Rivning          | 119 875 kr*  |
|                  | -----        |
|                  | 1 557 375 kr |

### Alternativ 2 (behålla och renovera gammal överbyggnad)

|                  |              |
|------------------|--------------|
| Garagerenovering | 1 656 250 kr |
| Nya stålportar   | 80 625 kr**  |
|                  | -----        |
|                  | 1 736 875 kr |

Samtliga kostnader är inklusive moms. Kostnaderna kan i vissa delar justeras inför avtalstecknande men ska ses som "takpriser".

\* Rivningen kan bli billigare om den bryts ur totalentreprenaden och genomförs separat.

\*\* Leverantören har gjort vissa reservationer för arbeten som kan höja priset.

## Val av leverantör

Styrelsen har använt Stockholms Betongkonsult AB som hjälp oss ta fram förfrågningsunderlag och hantera löpande kontakter med tilltänkta entreprenörer. Arbetsgruppen har parallellt med detta själva kontaktat entreprenörer och tagit in offerter på olika delar. Arbetet i gruppen har varit omfattande och mycket tid har lagts ner för att få in så bra underlag som möjligt. Sammantaget har tre offerter inkommit vad gäller garagerenovering och rivning. En entreprenör har lagt priset alldeles för högt, där kostnaden för renovering av alla garage skulle kosta närmare 14 mnkr. De två som återstår i utvärderingen har offererat arbetet till ungefär 6,1 mnkr respektive 7,7 mnkr för samtliga fem garage. Styrelsen har för avsikt att, om stämman godkänner förslaget, välja den billigaste



# Zetterlundsvägens Samfällighetsförening

---

entreprenören och försöka pressa priserna ytterligare och noga se över innehållet i entreprenaden. Tack vare den djupa kompetens inom området som finns i arbetsgruppen är vi övertygade om att arbetet framöver kommer att gå bra.

## Renoveringens omfattning

- Övre plan
  - Riv samtlig gammal överbyggnad (vipportar, tak, väggar)
  - Genomföra vissa förstärkningar
  - Åtgärda inskjutande tak/avvattning från sidobyggnader (gäller garage 1, 3)
  - Avverka asfalt
  - Byta brunnar och ledningar
  - Byta tätskikt, lägga ny gjutasfalt samt åtgärda hålkäl
  - Märka upp p-platser och måla nya parkeringslinjer
  - Montera ny belysning i tak
- Undre plan
  - Förstärkning av upplag för bjälklag, framför allt vid ramp och gångdörr
  - Måla och skydda undersida bjälklag
  - Måla nya parkeringslinjer
- Eventuella tillägsarbeten
  - Genomgång el, motorvärmare (åtgärda vid behov)
  - Om möjligt bättre leda bort regn- och smältvatten

## Kort historik och grov tidsplan framåt

Maj 2011 – Stockholm Betongkonsult AB gör en betongteknisk undersökning av garagen  
Oktober 2013 – Betongkonsult genomför en kloridkartering, presentation för styrelsen  
November 2013 – Möte mellan tänkt arbetsgrupp och Betongkonsult  
November 2013 – Information om kommande arbete till medlemmar på stämman 2013  
Våren 2014 – Utkast till förfrågningsunderlag, projektplanering  
Sommar 2014 – Flertalet möten med tilltänkta leverantörer  
Augusti 2014 – Utskick av förfrågningsunderlag  
September 2014 – Genomgång av inkomna underlag  
Oktober 2014 – Utvärdering, möten med tilltänkta leverantörer  
14 oktober 2014 – Styrelsen fattar beslut om förslag till stämman  
November 2014 – Stämman fattar beslut om styrelsens förslag  
December 2014 – Styrelsen väljer entreprenör och tecknar avtal  
Våren 2015 – Renovering av garage 1 enligt förslag