



Kallelse till årsstämma 2024

Ridhästens Samfällighetsförening



Datum **Torsdag 30 maj 2024**
Tid **Kl. 19:00**
Plats **Matsalen, Mikaelsskolan**

Kom gärna i god tid, vid ankomst ska man registrera sig på deltagarlistan. Dörren till skolan öppnas kl. 18.30.

Årsredovisning och övriga årshandlingar finns tillgängliga på hemsidan, www.ridhasten.se samt hos styrelsen.

Välkomna!

Innehållsförteckning

Kallelse	s 1
Innehållsförteckning	s 2
Dagordningen	s 3
Fullmakt	s 4
Motion och svar	s 5
Framställning från styrelsen	s 7
Fondfördelningen	s 8
Underhålls- och förnyelseplan	s 9
Sammanfattning debiteringslängd / förslag avgifter 2025	s 11
Bilaga A – uppdaterade stadgar	s 12

Kommentar från styrelsen:

När detta skickas för tryck så har styrelsen ännu ej fått den färdiga årsredovisningen och utlåtande från vår externa revisorn trots långt framförhållande och påminnelser. Så snart vi får in årsredovisningen kommer den att publiceras i dokumentarkivet på hemsidan. Se nedan listan på dokument som finns att läsa online inför årsstämman.

Lösenordet till dokumentarkivet får du genomgång prenumeration på föreningens nyhetsbrev. Viktigt att man fyller i sitt namn, adress + husnr och en korrekt mejladress. Kontakt med styrelsen: info@ridhasten.se

Följande dokument kommer att finnas online i dokumentarkivet på www.ridhasten.se

- Årsredovisningen innehållande förvaltningsberättelse
- Revisorns utlåtande
- Budget 2025
- Resultatrapporter för kostnadsställen 1, 2 och 3 – 2023

Dagordning årsstämma 2024

- § 1 Stämmans öppnande
- § 2 Val av mötesordförande
- § 3 Val av mötessekreterare
- § 4 Mötets behöriga utlysande
- § 5 Val av två justeringsmän – tillika rösträknare
- § 6 Röstlängd – antal röstberättigade
- § 7 Styrelsens förvaltningsberättelse och årsredovisning
- § 8 Revisorernas berättelse
- § 9 Ansvarsfrihet för styrelsen
- § 10 Motioner från medlemmarna – *1 motion*
- § 11 Framställningar från styrelsen – *förslag uppdaterade stadgar*
- § 12 Ersättning till styrelse och revisorer
- § 13 Styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat, debiteringslängd och underhållsplan
- § 14 Val av styrelse och suppleanter
- § 15 Val av styrelseordförande
- § 16 Val av revisorer, intern samt extern, och revisorssuppleanter
- § 17 Val av valberedning samt sammankallande
- § 18 Övriga frågor – anmäls vid ankomst till stämman
- § 19 Meddelande om var stämmoprotokollet hålls tillgängligt
- § 20 Stämmans avslutande



Ridhästens Samfällighetsförening

FULLMAKT FÖR BESLUT PÅ STÄMMAN 2024

Jag/vi ger härmed fullmakt till ombud

Namn _____

Adress _____

Telefonnummer _____

att företräda mig/oss vid Ridhästens Samfällighetsförenings årsstämma den 30 maj 2024.

Namnteckning

Namnförtydligande

Namnteckning

Namnförtydligande

Adress _____

Telefonnummer _____ epost _____

Personer som gemensamt äger en fastighet (samäganderätt), t.ex. två makar, har en röst tillsammans. Medlems rösträtt kan utövas genom ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem (d.v.s. en fastighet).



Ridhästens Samfällighetsförening

§ 10 Motioner från medlemmar

Motion till Ridhästens Samfällighetsförenings årsmöte

2024-02-23

Marianne Nikolitsi
Timotejvägen 61, 192 69 Sollentuna
+46703977930
marianne.nikolitsi@gmail.com

Förberedelse för att vid byte av takpannor även lägga till solceller

2013-02-22

Skickade in en motion om att förbereda tekniskt och ekonomiskt för solceller på våra tak. Den fick avslag.

Min motion nu är att förbereda tekniskt och ekonomiskt med att fondera medel och även kontrollera med stat och kommun om och när vilka bidrag som kan åtnjutas. Vid överskott av el kan vi sälja och även spara i batterier för senare behov. För att maximera och täcka behovet bör vi även sätta in värmepump i varje hus för att minska fjärrvärmekostnaden.

Jag föreslår att stämman beslutar att:

Styrelsen utser en grupp som behandlar beräkning av hur solcellspaneler förändrar vårt elbehov och även ekonomin.

Enligt dagens solcellspaneler är kostnaden intjänad efter ca 33% av panelernas beräknade livslängd.



Marianne Nikolitsi



Ridhästens Samfällighetsförening

Styrelsens svar på motionen

En samfällighetsförening kan endast förvalta gemensamhetsanläggningar som finns upptagna i anläggningsbeslutet. Föreningen har två gemensamhetsanläggningar.

GA:1 där endast radhusen ingår. I denna gemensamhetsanläggning ingår sådant som endast berör radhusen, t ex vatten, fjärrvärme, fiber och tv-nät samt förvaltning av radhusens tak. Denna anläggning nyttjar nästan ingen ström förutom lite till undercentralen. Det ingår inte elförsörjning till radhusen i denna anläggning.

Den andra gemensamhetsanläggning är GA:2, som är gemensam för radhusen och BRF Hagen. Här ingår gemensamma ytor såsom grönområden, gångvägar och parkeringsanläggningar. Inom GA:2 ingår all belysning i området, längs med gångvägar, parkering, parkeringsgarage samt motorvärmarruttag. Denna anläggning förbrukar alltså el, men man kan ej nyttja radhustak, som ägs av fastighetsägaren, till en solcellsanläggning för GA:2. Dessutom ingår solceller inte i dagens anläggningsbeslut och det skulle kräva en ändring av anläggningsbeslutet.

Styrelsens rekommendation för årsstämman:

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen då elförsörjning till radhusen inte ingår i samfälligheten. Dessutom kan styrelsen inte ägna sig åt annat än åt förvaltning av anläggningar som ingår i anläggningsbeslutet.



Ridhästens Samfällighetsförening

§ 11 Framställningar från styrelsen

Uppdaterade stadgar

Lantmäteriet uppdaterade sina normalstadgar för ett par år sedan och det rekommenderas att man följer normalstadgarna. Det handlar mest om modernisering av språket och i vissa paragrafer har formuleringen förbättrats.

Våra tidigare stadgar är baserade på lantmäteriets tidigare stadgar, vi ser därför en naturlig utveckling i att gå över till de nya formuleringarna i de nya normalstadgarna.

I och med att vi nu även gör en ändring i anläggningsbeslutet är det ännu mer angelägen att även stadgarna uppdateras. Vi har följt Lantmäteriets mall för stadgarna och lagt in de delarna som är specifika och unika för Ridhästens samfällighetsförening. Läs gärna stadgarna i sin helhet bifogade som Bilaga A. De delar som ska fyllas i och som är specifika för Ridhästens samfällighetsförening är tryckta i fet stil bilagan.

Styrelsens rekommendation för årsstämman:

Styrelsen föreslår stämman att besluta om att ändra föreningens stadgar enligt styrelsens förslag.

Uppllysning: Vid beslut om stadgar krävs minst två tredjedelar av avgivna röster.



Ridhästens Samfällighetsförening

Ridhästen fondfördelning UB2023 & fördelning av räntor för verksamhetsåret 2024

Fondernas fördelning 2023-12-31, avsättning för 2023 görs baserat på 2022 års resultat per enhet, resultat för 2023 kvarstår som fritt eget kapital.

Fördelning av räntor ska göras enligt resultatställets respektive fonds jämbördes storlek enligt styrelsebeslut 2023. För verksamhetsåret 2024 ska fördelningen göras enligt UB2023s fördelningen som framgår nedan sista kolumnen (avrundat till närmsta heltal).

Fond 1, GA 2 Mark		Kronor	Yttrefondens fördelning mellan de 3 resultatställen
Ingående balans		5 661 857	
Insättning / (-uttag)		-959 426	
Utgående balans		4 702 431	20%
Fond 2, GA 2 Parkering		Kronor	
Ingående balans		3 739 872	
Insättning / (-uttag)		362 192	
Utgående balans		4 102 064	18%
Fond 3, GA 1 Radhus		Kronor	
Ingående balans		13 341 042	
Insättning / (-uttag)		984 700	
Utgående balans		14 325 742	62%
Avsättning till yttre fond 2022			
Överföring fond		387 466	
Ack fond 1		-959 426	
Ack fond 2		362 192	
Ack fond 3		984 700	
Summa		387 466	
Föreningens fond för yttre underhåll			
Sumtotal 1,2 & 3		23 130 237	
Årsredovisning		23 130 237	
		OK	
20%+18%+62%		100%	



Ridhästens Samfällighetsförening

Underhålls- och förnyelseplan

Fondens storlek skall uppgå till det beräknade underhållsvärdet över en bestämd tidsperiod och enligt en uppgjord underhållsplan.

RES 1 Mark

Planerade framtida investeringar närmsta 20 åren

Lekplatser, utbyte lekställning	500.000
Asfaltering av gångvägar och kantsten	4.000.000
Belysning område	500.000
Föryngring växtlighet	1.000.000
Totalt	6.000.000

Fondens storlek (Utgående balans 2023) 4 702 431

Kommentar:

Investeringar under 2023 har gjorts i växlighet och belysning. Styrelsen bedömer att det fortfarande finns investeringsbehov inom de flesta områden den kommande 5 årsperioden men att fonden nu är tillräcklig och att ingen större fondering krävs.

RES2 Parkering

Planerade framtida investeringar närmsta 20-40 åren

Parkeringsdäck dränering mm	1.100.000
Asfaltering	4.100.000
Stora garaget	500.000
Smågarage	200.000
Elinstallationer & elbilsladdare	5.000.000
Totalt	10.900.000

Fondens storlek (Utgående balans 2023) 4 102 064

Kommentar:

Styrelsen bedömer att investeringsbehovet är stort under den kommande tjugoårsperioden och fondering behövs för att möta de investeringsbehov som finns inom elinstallationer, elbilsladdare, belysning och låssystem. Dränering av stora garaget om ca 30-40 år.

RES3 Radhus

Planerade framtida investeringar närmsta 20 åren

Omläggning tak	18,000,000
Ombyggnad takkupor	12,000,000
Ledningar för spillvatten, dagvatten och el	3,000,000
Kallvatten	2,000,000

Värmesystem	10,000,000
Fiber och TV	500,000
Hängrännor	1,000,000
Brevlådor	1,500,000
Totalt	47,500,000
Fondens storlek (Utgående balans 2023)	14 325 742

Kommentar:

Styrelsen bedömer att investeringsbehovet är mycket stort under den kommande tioårsperioden, med avseende på takens åldring (renovering/ombyggnation) och att fonderade medel är otillräckliga. Styrelsens avsikt är att fortsätta fondera i god takt för att kunna finansiera hela eller delar av en framtida yttertaksrenovering från yttre fond. Dessutom kan det uppstå behov att renovera delar av VVS-systemet under kommande tioårsperiod. Uppförande och underhåll av brevlådor till Ridhästen 1-120 kommer att ske från Resultatställe 3 Radhus och vi tar höjd för lantmäteriets kostnader att ändra anläggningsbeslutet och uppförandet av brevlådesamlingarna.



Ridhästens Samfällighetsförening

Ridhästens Samfällighetsförening - Sammanfattning av debiteringslängd - 2025

Fullständig debiteringslängd kan ses hos styrelsen.

På grund av de ökade kostnaderna och framtida investeringar och renoveringsbehov höjs avgifterna med 8,4%. Justering på grund av värmekostnaden mellan Radhus 2-plan och Radhus 3-plan görs också.

Ändringar skall gälla från och med 2025-01-01.

Resultatenhet	Specifikation	Befintlig avgift/månad	Förslag på ny avgift/månad	Kommentar
Radhus +Mark/Samfällighet	Radhus 2-plan	2 813	3 031	Varav 349 kr befintlig avgift avser Mark/ Samfällighet, ny avgift 378 kr
Radhus +Mark/Samfällighet	Radhus 3-plan	3 131	3 405	Varav 349 kr befintlig avgift avser Mark/ Samfällighet, ny avgift 378 kr
Mark/Samfällighet	Brf Hagen, kollektivt	33716	36542	
Parkering	Utomhus utan eluttag	146	158	
Parkering	Utomhus med eluttag (motorvärmare)	292	317	
Parkering	Utomhus med laddare	523	567	Kostnad för elförbrukning tillkommer
Parkering	Stora garaget utan eluttag	348	377	
Parkering	Stora garaget med eluttag (motorvärmare)	494	535	
Parkering	Stora garaget med laddare	679	736	Kostnad för elförbrukning tillkommer
Parkering	Stora garaget MC	175	190	
Parkering	Enbilsgarage	673	730	
Parkering	Stor garageplats - parkeringshus	1568	1700	

Inbetalning ska ske senast sista dagen varje månad. Påminnelseavgift om 60 kronor utgår vid påminnelse om försenad inbetalning.

Utdebiterat belopp erläggs genom insättning på föreningens Bankgiro nr: 669-6744 (aviserar: postalt, mejl, e-faktura eller dras via autogiro). Det är medlemmens ansvar att välja ett betalningsalternativ. Ta hjälp av din bank eller Harmonicentrum.

OBS! Uttaxerade belopp som inte inbetalas efter en påminnelse kan komma att överlämnas till inkasso alternativt direkt till kronofogden för utmätning.



Ridhästens Samfällighetsförening

Bilaga A

Uppdaterade stadgar

STADGAR

Sammanträdesdatum
2024-05-30

Sammanträdesledare

Stadgar för **Ridhästens samfällighetsförening** enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL). Lagens bestämmelser om förvaltningen ska gälla.

Kommun: **Sollentuna**

Län: **Stockholm**

- § 1 Företagsnamn Föreningens företagsnamn är **Ridhästens samfällighetsförening**
- § 2 Samfälligheter Föreningen förvaltar **Sollentuna Rotebro GA:1** och **Sollentuna Rotebro GA:2**
- § 3 Grunderna för förvaltningen Samfälligheten ska förvaltas i enlighet med vad som vid bildandet bestämts om dess ändamål.
- § 4 Medlem Medlem i föreningen är ägare till fastighet eller därmed jämställd egendom som har del i samfällighet upptagen under 2 §.
- § 5 Styrelse säte, sammansättning Styrelse ska ha sitt säte i **Sollentuna** kommun.
Styrelsen ska bestå av minst **5** och högst **6** ledamöter och högst **5** suppleanter.
- § 6 Styrelse val Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Mandattiden för ledamot är ett eller två år och för suppleant ett år. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämman ska **2** ledamöter väljas på ett år. Övriga ledamöter ska väljas på två år. Föreningsstämman utser ordförande bland styrelsens ledamöter. I övrigt konstituerar styrelsen sig själv.
- § 7 Styrelse kallelse till sammanträde Kallelse av ledamöterna till styrelsesammanträde ska ske minst **5** dagar före sammanträdet. Kallelsen ska innehålla uppgift om de ärenden som ska tas upp på sammanträdet. Suppleanterna ska inom samma tid underrättas om sammanträdet och de ärenden som ska tas upp på detta. Ledamot, som är förhindrad att närvara, ska genast meddela detta till ordföranden, som är skyldig att omedelbart kalla en suppleant i ledamotens ställe. Suppleant som inte ersätter frånvarande styrelseledamot har rätt att närvara vid sammanträdet, men har inte rösträtt.

§ 8 Styrelse beslutsförhet, protokoll	<p>Styrelsen är beslutför när kallelse har skett i behörig ordning och minst halva antalet styrelseledamöter är närvarande. Utan hinder av detta ska styrelsesammanträde anses behörigen utlyst om samtliga ledamöter har infunnit sig till sammanträdet. Ett ärende som inte har stått i kallelsen får avgöras om minst två tredjedelar av styrelseledamöterna är närvarande och överens om beslutet. En fråga får avgöras utan att kallelse har skett om samtliga styrelseledamöter är överens om beslutet. Den som har deltagit i avgörandet av ett ärende får reservera sig mot beslutet. Sådan reservation ska anmälas före sammanträdet slut. Protokoll ska föras över de ärenden där styrelsen har fattat beslut. Protokollet ska innehålla datum, deltagande styrelseledamöter och suppleanter, en kort beskrivning av ärendet, styrelsens beslut samt anförda reservationer. Protokollet ska justeras av en eller flera utsedda justeringspersoner.</p>
§ 9 Styrelse, förvaltning	<p>Styrelsen ska</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. förvalta samfällighetens och föreningens tillgångar 2. föra redovisning över föreningens räkenskaper 3. föra förteckning över deläggande fastigheter, deras andelstal och ägare 4. årligen till ordinarie föreningsstämma avge förvaltningsberättelse över föreningens verksamhet och ekonomi 5. om förvaltningen omfattar flera samfälligheter eller annars är uppdelad på olika verksamhetsgrenar och medlemmarnas andelar inte är lika stora i alla verksamhetsgrenarna, föra särskild redovisning för varje sådan gren 6. i övrigt fullgöra vad lagen föreskriver om hur styrelsen ska sköta föreningens angelägenheter
§ 10 Revision	<p>För granskning av styrelsens förvaltning ska medlemmarna på ordinarie föreningsstämma utse 2 revisorer och 1 suppleant.</p> <p>Revisionsberättelse ska överlämnas till styrelsen senast tre veckor före ordinarie stämma.</p>
§ 11 Räkenskapsperiod	<p>Föreningens räkenskapsperiod omfattar tiden</p> <p>1 januari - 31 december</p>

§ 12 Underhålls- och förnyelsefonder

Styrelsen skall upprätta en underhålls- och förnyelseplan. Den ska innehålla de upplysningar som är av betydelse för att fondavsättningarnas storlek ska kunna bedömas. **Avsättningarna till fonderna skall fastställas av föreningsstämman och baseras på respektive Resultatenhets resultat.**

§ 13 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska årligen hållas under **maj** månad på tid och plats som styrelsen bestämmer. Styrelsen kan utlysa en extra föreningsstämma när den anser att det behövs. I fråga om medlemmars rätt att begära en extra föreningsstämma gäller 47 § tredje stycket SFL.

Om föreningsstämman ska godkänna uttaxering ska styrelsen ge medlemmarna tillfälle att från det att kallelsen har skett ta del av en debiteringslängd, som visar det belopp som ska uttaxeras, vad varje medlem ska betala och när betalning ska ske.

Från det att kallelse har gått ut till ordinarie föreningsstämma fram till det att stämman hålls ska dessutom en förvaltningsberättelse och en revisionsberättelse för den avslutade räkenskapsperioden samt en utgifts- och inkomststat finnas tillgänglig för medlemmarna att ta del av.

§ 14 Kallelse till stämma, andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Det ska ske genom

att kallelsen delas ut till brevlåda tillhörande fastigheterna Ridhästen 1-121 eller publicering av kallelsen via föreningens digitala forum.

Kallelse ska ske senast **2** veckor före föreningsstämman.

I kallelsen ska anges tid och plats för stämman, vilka ärenden som ska förekomma på stämman samt uppgift om den plats där de handlingar som anges i 13 § finns tillgängliga.

Styrelsen ska även se till att andra meddelanden än kallelser kommer till medlemmarnas kännedom genom **publicering på föreningens digitala forum i första hand eller meddelande på anslagstavla, i epost eller brevlåda i andra hand.**

§ 15 Motioner

En medlem kan genom motion väcka förslag rörande föreningens verksamhet. En motion, som ska behandlas

på ordinarie stämma, ska vara styrelsen tillhanda senast under **februari** månad.

Styrelsen ska bereda de motioner som kommit in och hålla dem tillgängliga för medlemmarna tillsammans med förvaltningsberättelsen, se ovan under 13 §.

§ 16 Dagordning vid stämma

Vid ordinarie stämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid stämman och stämмоordförandens val av protokollförare
2. upprättande och godkännande av röstlängd
3. val av en eller två justerare, tillika rösträknare
4. prövande av om stämman blivit behörigen sammankallad
5. godkännande av dagordning
6. framläggande av styrelsens och revisorernas berättelser
7. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
8. framställningar från styrelsen och motioner från medlemmarna
9. fråga om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. styrelsens förslag till utgifts och inkomststat samt debiteringslängd
11. val av styrelse, styrelseordförande och suppleanter
12. val av revisorer och revisorssuppleanter
13. val av valberedning
14. informations och frågestund
15. meddelande av plats där protokollet från stämman hålls tillgängligt.

Vid extra stämma ska ärendena under punkt 1, 2, 3, 4, 8 och 15 behandlas.

§ 17 Disposition av överskott/underskott

Överskott/underskott inom varje Resultatenhet ska årligen balanseras till respektive Fond.

§ 18 Stämmobeslut

Beslut fattas med acklamation om inte omröstning (votering) begärs.

Ifråga om omröstning m.m. gäller 48, 49, 51 och 52 §§ SFL. Vid en omröstning ska de omständigheter angående rösträtt, andelstal, ombud m.m. som har betydelse för röstresultatet antecknas i protokollet. Personval ska ske med slutna sedlar om någon begär det.

§ 19 Flera resultatenheter och uttaxering

I samfälligheten finns tre resultatenheter med respektive underhålls- och förnyelsefond.

Det finns olika bestämmelser för de tre resultatenheter i fråga om skyldighet att delta i kostnader. Inkomster och utgifter för varje Resultatenhet ska därför beräknas för sig. Gemensamma inkomster och utgifter ska fördelas på Resultatenheter efter vad som är skäligt.

**GA: 2 Resultatenhet 1 (Samhällighet/Mark)
Uttaxeringens storlek ska fastställas på föreningsstämman och tas ut genom medlemsavgifter av gemensamhetsanläggningens medlemmar.**

**GA: 2 Resultatenhet 2 (RES 2 Parkering)
Uttaxeringens storlek ska fastställas på föreningsstämman för respektive parkeringstyp och tas ut genom parkeringsavgifter av de hyrande i första hand.**

**GA: 1 Resultatenhet 3 (RES 3 Radhus)
Uttaxeringens storlek ska fastställas på föreningsstämman och tas ut genom medlemsavgifter av gemensamhetsanläggningens medlemmar. Medlemsavgiften ska ta hänsyn till kostnader för fjärrvärme utifrån fastighetens boyta. Övriga kostnader fördelas lika.**

§ 20 Protokollsjustering, tillgänglighållande

Protokollet från stämman ska justeras och hållas tillgängligt för medlemmarna senast två veckor efter stämman.

Dessa stadgar har antagits vid sammanträde enligt datum på första sidan.

Sammanträdesledare