

ÅRSREDOVISNING 2017

Styrelsen för
Norra Kopparmora Samfällighetsförening
får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2017-01-01 -- 2017-12-31.

Årsredovisningen omfattar

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
- RESULTATRÄKNING
- BALANSRÄKNING
- TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

AS
1
ES
EG
M

Årsredovisning 2017
för
Norra Kopparmora Samfällighetsförening

Styrelsen för Norra Kopparmora Samfällighetsförening avger härmed årsredovisning för föreningens räkenskapsår, som omfattar perioden 1 januari 2017 - 31 december 2017.

Föreningen har organisationsnummer 717912-4859 och har sitt säte i Värmdö kommun. Samfällighetsföreningen förvaltar gemensamhetsanläggningen Kopparmora Ga:5.

Förvaltningsberättelse

Medlemmar

Samfällighetsföreningen omfattar 225 fastigheter. Inom föreningen finns totalt tre obebyggda fastigheter, varav två ägs av föreningen och en av Kopparmora Fastigheter AB.

För att kunna ta mot nya medlemmar på ett bra sätt, så bör den som överlåter en fastighet inom Norra Kopparmora alltid informera styrelsen om vem som blir ny fastighetsägare, och kommande medlem i föreningen, samt från vilket datum.

Uppgifterna nedan hämtade från Lantmäteriet under januari månad 2018.

Debiteringslängd	2015	2016	2017	2018
Antal fastigheter	225	225	225	225
Fastboende	95	100	106	105
Sommarboende	125	121	115	116
Obebyggda	5	4	4	4
Andel fastboende	42%	44%	47%	47%
Andel sommarboende	56%	54%	51%	52%
Andel obebyggda	2%	2%	2%	2%

Styrelse

Styrelsen ska enligt stadgarna bestå av minst tre och högst fem ledamöter samt två suppleanter.

Styrelsen har sedan årsstämman i mars 2017 haft följande sammansättning:

Ordförande

Roger Johansson

Ordinarie ledamöter:



Arne Rens ekonomiansvarig
Eva Östman vice ordförande
Johanna Strand sekreterare
Anne Sang Samuelsson

Suppleanter:

Janine Hyll Sköldin

Anders Johansson Från mars till oktober

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsesuppleanterna har alltid kallats till styrelsemötena och har erbjudits att aktivt delta i styrelsens verksamhet.

Firmatecknare

Styrelsen i sin helhet tecknar föreningens firma. Styrelsen har rätt att utse fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma. Utsedda firmatecknare har varit ordföranden i förening med ekonomiansvarig. Ordföranden godkänner fakturor och andra betalningsorder efter sakgranskning av ansvarig för respektive aktivitet inom styrelsen. Utbetalningar från föreningen registreras av ekonomiansvarig och verkställs av ekonomiansvarig genom Swedbanks internetbank.

Revisorer

För granskning av styrelsens förvaltning ska medlemmarna på ordinarie föreningsstämma, fram till nästföljande ordinarie stämma, utse minst en och högst två revisorer samt minst en och högst två suppleanter.

Vid stämman den 23 mars 2017 utsågs följande revisorer.

Ordinarie revisor: Håkan Olander

Suppleant revisor: Tommi Pettersson

Föreningsstämman har inte utsett någon extern revisor eller externt revisorsföretag för granskning av förvaltningen och räkenskaperna.

Valberedning

Till valberedning har följande personer utsetts:

Håkan Gertow Sammankallande

Johan Runberg

Per Parszyk

Föreningsstämma

Ordinarie årsstämma hölls den 23 mars 2017 i Bygdegården Hemmesta, Värmdö. Totalt var 47 röstberättigade medlemmar närvarande.

Arvoden till styrelse och föreningsvald revisor samt ersättning för utlägg

Styrelsen äger rätt att inom sig omfördela det totala arvodet med hänsyn till den faktiska arbetsfördelningen som förelegat under mandatperioden.

Ett fast arvode till revisor utgår med 4 000 kronor.

ASS
80
EO
3
R
M

Försäkring

Föreningens ansvars- och egendomsförsäkringar är tecknade i Länsförsäkringar Stockholm.

Anställda

Föreningen har inga anställda. Styrelsen sköter förvaltningen i egen regi i samverkan med kontrakterad teknisk förvaltare (Kopparmora Entreprenad AB). Styrelsen anlitar andra externa leverantörer och specialistresurser vid behov

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts i egen regi via Swedbank e-bokföring.

Årsavgift

Årsavgifterna för 2017 har varit enligt följande, och samma som de varit för 2011-2016:

- Fast boende, 3 000 kronor
- Fritidsboende, 2 100 kronor
- Obebyggd fastighet, 300 kronor.

Debiteringslängden, som utvisar respektive fastighets årsavgift för 2017, finns tillgänglig hos föreningens ordförande och ekonomiansvarig samt finns framlagd på årsstämman 2018.

Drift och underhållsplan

Styrelsen anser att de överskott som skapas ska avsättas till underhållsfonden, då föreningen inom en snar framtid (5-10 år) kommer att behöva åtgärda följande se separat bilaga.

Teknisk förvaltning

Skötseln av fastigheten genomförs i huvudsak av Kopparmora Entreprenad AB, enligt avtal, och till viss del av medlemmarna i form av vår- och höststädningar av skogs- och ängsmark samt anläggningar.

Snöröjning

Denna sköts enligt avtal med Kopparmora Entreprenad AB och ingår i den fasta avgiften.

Vägar och trafik

Trafikverket har genomfört en tillsyn av väg 10548 (Kopparmoravägen/Lanternvägen), och kommit fram till följande punkter som behöver åtgärdas:

- Farthindren skall märkas upp med X3 skyltar (blågula) som pekar ner mot farthindret samt att det skall finnas på höger och vänster sida från båda hållen. Detta är åtgärdat av föreningen.
- Viss röjning av vegetation till minst 2 meter från väggkant men inom vägområdet, samt kvistning av träd till minst fri höjd 4,6 m över körbanan. Kartläggning av detta har inletts under 2017, och kommer verkställas under 2018.
- Finns behov av dikning längst vägarna. Tänk på att hålla en vägsläntlutning som är 1:3. I nödfall kan vägslänten vara 1:2 men aldrig tvärare. Bakslänt kan vara 1:1,5 men flackare är att föredra. Försök nå ett dikesdjup på minst 40 cm, men gärna djupare. Se även över trummornas funktion. Kartläggning påbörjad för att se vart det är mest akut.

ASS
4
SP
CO
R
M

Under 2017 så har det saltats på grusvägarna sparsamt under sommaren. Styrelsen delar Naturvårdsverkets uppfattning om att salta vägar för att binda damm är olyckligt ur miljösynpunkt.

Det årliga bidraget från Trafikverket för löpande underhåll av Kopparmoravägen och Lanternvägen uppgick för 2017 till 15925,78 kr.

Gemensamma grönområden (skogs- och ängsmark)

Två arbetsdagar genomfördes under året, en på våren och en på hösten. Tråkigt nog så var det inte många fastighetsägare som deltog, varför arbetsinsatserna begränsades till mindre åtgärder. Trenden fortsätter från tidigare år att det är få deltagare och det är beklagligt för området skötsel och därmed medlemmarnas trivsel.

Stort tack till alla er som deltog och bidrog till att det blev en del åtgärdat.

Styrelsen valde också att under våren ta in en extern part för att röja i backen efter Utbordarvägen. Resultatet blev bra, om än att det blev förseningar i bortforsling av det nedtagna. Kostnaden för den externa parten blev ca 40 000kr.

Troligen kommer Samfälligheten behöva ta in fler externa utförare framöver då vi inte har nog med frivilliga medlemmar för att hålla efter oönskad växtlighet och även att vårda grönområdet och detta kommer att belasta resultatet negativt.

Ett staket har satts upp vid kron diket mot Evlinge för att förhindra överfart av fordon.

Skottillstånd och jakträttsavtal

Jakträttsavtal och skottlossningstillstånd (Polisens godkännande) har upprättats med:

Joakim Tornainen, Kopparmoravägen 25, Tel 073-908 73 46

Sven Beijer, Kopparmoravägen 20, Tel 070-758 88 42

Roger Johansson, Kopparmoravägen 32, Tel 070-653 47 54

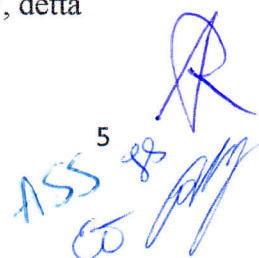
En viltvårdsplan för Norra Kopparmora har upprättats av Viltvårdsgruppen, men har ej trätt i kraft. Anledningen till att det ska bedrivas viltvård på Norra Kopparmora samfällighetsförenings mark är det markägarens ansvar som åligger markägaren enligt 4 § jaktlagen (1987:259). Detta ansvar innebär att allt vilt ska vårdas i syfte att bevara arter samt främja en lämplig utveckling av viltstammarna.

Uppsättning av holkar för skrak och knipor ska ske vid lämpliga platser utefter Hinsavikens stränder.

Skogsvård

Föreningen har en utsedd skogsvårdsgrupp, som har till uppgift att vårda och bevara föreningens gemensamma skogs- och ängsmark så att dessa fungerar väl som rekreationsområden. Norra Kopparmora är indelat i femton olika kvartersgrupper där respektive grupps kontaktperson också är skogsvårdsgruppens kontaktperson för kvarteret. Kvartersgrupperna svarar för genomförande av röjning och städning inom sitt respektive kvarter, en del kvarter har kommit igång. Skogsvårdsgruppen arbetar efter skogsvårdsplanen från Skogsstyrelsen. Under 2017 har Skogsvårdsgruppen börjat uppdatera skogsvårdsplanen, och kartlagt kvartersansvariga. Det visade sig att flera kvartersansvariga önskar att lämna sin post, så rekrytering av nya pågår. Ett fall av olovlig trädfällning inträffade under 2017, detta är anmält till kommunen.

Skogsvårdsgruppens sammankallande är Anne Sang Samuelsson.

5
ASS 88
60


Lekängen

På lekängen har inga förändringar gjorts under året. Besiktning av extern besiktningsman, samt våra egna kontroller, har genomförts. Lekängen är i nuläget i gott skick och skall förhoppningsvis inbringa lek och glädje i fortsättningen också.

Kopparmora Båtklubb

Arrendeavgiften är 4 500 kr/år för åren 2016 - 2020. Arrendeavgiften bestäms till 9 000 kr per år från och med den 1 januari 2021. Avgiften för 2017 är erlagd.

Röda stugan

Vandalisering med krossad ruta har skett under året den är nu ersatt med plywood. I övrigt har det inte skett något arbete på husen.

Kopparmora 2:224

Fastighetsägaren (Kopparmora Fastighets AB) har ansökt hos kommunen om förändrad detaljplan och kommunen har godkänt (oktober 2017) att starta detta arbete. Delar av styrelsen hade ett möte med kommunen under hösten för att få mer information om hur processen går till och vilken tidsplan som kan förväntas.

Aktuell tidsplan är att samråd ska ske under jan-feb 2018 och granskning av förslaget under kvartal 2 2018 och ett antagande av förändring av detaljplan under kvartal 3 2018.

Samfälligheten kan inte ha synpunkter på vad och hur mycket som ska byggas på tomten (i dagsläget så planeras 25-40 bostäder i både flerfamiljshus och radhus). Det står däremot var och en fritt att som kommuninvånare lämna synpunkter till kommunen. Styrelsen kan bevaka att nuvarande fastighetsägare nyttjar servitutet på ett korrekt sätt enligt Lantmäteriförordningen. Servitutet avser tillträde till fastigheten över Kopparmora 2:228 som ägs av samfälligheten och avser det omkringliggande grönområdet.

Medlemsinformation

Samfällighetsföreningen är medlem i Villaägarnas Riksförbund.

Vid behov lämnar styrelsen löpande information till medlemmarna via föreningens hemsida, och via mail.

Medlemsverksamhet under året


Valborg

Firades traditionsenligt på Valborgsången och anordnades av frivilliga.

Midsommarfirande

Styrelsen valde för första gången att anlita en arrangör för att anordna midsommar, då efterlysningen av frivilliga resurser var obefintlig. Ingen från vare sig Norra eller Södra Kopparmora anmälde sig. Resultatet var lyckat med många midsommarfirare på fotbollsplanen och vackert väder. Den totala kostnaden för midsommararrangemanget blev 28 750 kr och till detta har Södra Kopparmora enbart bidragit med 5 000 kr trots att det blev

6
ASS 88
EO



dyrare än tidigare år. Diskussion kommer att föras mellan bägge styrelserna om hur detta ska arrangeras och betalas i framtiden

Badet

Inom ramen för en s.k. gemensamhetsanläggning delar föreningen kostnaderna för badet med Södra Kopparmora Samfällighetsförening. Gemensamhetsanläggningen, Ga:3, svarar för underhåll och förnyelse av mark och anläggningar omfattande badet, parkeringsplatsen, utetoaletten samt vägen till badet. Den praktiska hanteringen av anläggningarna sköts av Kopparmora Entreprenad AB. Styrelsen har också inom ramen för Ga:3 satt upp en s.k. bajamaja som töms 2 gånger i månaden under sommarmånaderna.

Botten vid bryggorna har också besiktigats. Dykarna anmärkte på kättingarna till bryggorna och de defekta kättingarna har bytts.

Simskola anordnades förtjänstfullt av Anna Knautz och simlärare Gunilla sista veckan i juli.

Ekonomi

Styrelsen beslutade 2017-09-21 att delar av våra medel på konton i Swedbank, vilka inte ger någon avkastning i form av ränta, istället skulle placeras i fonder/värdepapper med relativt låg risk.

Följande placeringar gjordes med medel från placeringskontot.

100 000 kronor skulle placeras 2017-10-26 i två av Swedbank Roburs fonder, 50 000 i Bas Mix och 50 000 i Bas Solid som är globala blandfonder med medelhög risk där tillgångarna är fördelade mellan aktie- och räntemarknaderna samt i alternativa investeringar. Fondernas värde vid årsskiftet var 101 505 (+ 1,5%). Fonderna kan när som helst bytas eller säljas.

334 950 kronor placerades 2017-10-11 i två strukturerade produkter, SWE0719B FRAMTID 201019 och SWE0719C DIGITALISERING 201019. De här produkterna är delvis kapitalskyddade, vilket innebär att sämsta utfall kan bli att endast det nominella beloppet, totals 300 000 kronor återbetalas vid inlösen 2020-10-19. Produkterna var vid årsskiftet värda 317 550 (-5,9%). De här placeringarna är gjorda på tre års sikt och bör behållas löptiden ut.

ASS⁷
CO



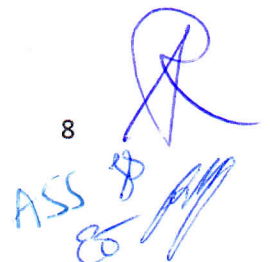
Resultatrapport
 NORRA KOPPARMORA SAMFÄLLIGHETSFÖRENING 717912-4859
 Räkenskapsår 2017-01-01 - 2017-12-31

Rörelsens intäkter	Utfall 2017	
Nettoomsättning		
Medlemsavgifter	578 996,00	
Övriga intäkter	15 038,00	
Öresutjämning	-34,00	
Arrende Båtklubb	4 500,00	
Vägbidrag Trafikverket	15 925,78	
Vägbidrag Skanova/Telia	3 057,00	
S:a Rörelsens intäkter	617 482,78	Intäkter budgeterades ej för år 2017

Rörelsens kostnader	Utfall 2017	Budget 2017	Avvikelse
Arbetsdagar	-13 713,60	10 000,00	- 3 713,60
Trivselsaktiviteter	-28 750,00	15 000,00	- 13 750,00 1)
Sophämtning	-2 806,00	2 700,00	- 106,00
Rep o underhåll fastigheter	-451,90	18 000,00	17 548,10 2)
Rep och underhåll vägar	-95 045,70	140 000,00	44 954,30 3)
Rep och underhåll grönområden	-39 782,00	130 000,00	90 218,00 4)
Rep och underhåll bad GA 3	-35 986,20	30 000,00	- 5 986,20
Rep och underhåll lekäng	-12 513,50	15 000,00	2 486,50
Skogsvård	-40 375,00	-	40 375,00 5)
Jakt och viltvård	-2 700,00	-	2 700,00
Övr fastighetskostnader	-5 528,00	-	5 528,00
Fastighetsförsäkring	-20 965,00	21 000,00	35,00
Förvaltningskostnad	-31 791,00	31 500,00	- 291,00
Ei Röda stugan och pumphuset	-5 835,37	18 000,00	12 164,63 6)
Kontorsmateriel	-498,00	2 000,00	1 502,00
Porto	-244,50	-	244,50
Styrelsearvoden	-43 400,00	43 400,00	-
Revisorsarvode	-2 800,00	2 800,00	-
Skatt styrelsearvoden	-19 800,00	19 800,00	-
Lagst soc avg styrelsearvoden	-17 875,00	18 500,00	625,00
Föreningsstämma	-13 470,05	12 500,00	- 970,05
Postbox	-2 462,50	2 500,00	37,50
Redovisningstjänster	-2 406,00	2 500,00	94,00
Styrelsemöteskostnader	-11 128,30	12 000,00	871,70
Dator samt program	-3 289,00	-	3 289,00
Kostnader hemsida	-800,00	500,00	- 300,00
Övriga kostnader	-917,00	1 500,00	583,00
S:a Rörelsens kostnader	-455 333,62	549 200,00	93 866,38

Ränteintäkter	54,62	-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter			
Bankkostnader	-3 449,50	3 500,00	50,50
Kostnadsräntor	-2,00	-	-
S:a Finansiella poster	-3 451,50		
Resultat efter finansiella poster	158 752,28		

ASS
 88
 80



Bokslutsdispositioner

Förändring av periodiseringsfonder	
Underhållsfond	-158 752,28
S:a Förändring av periodiseringsfonder	
S:a Bokslutsdispositioner	-158 752,28

Beräknat resultat: **0,00**

- 1) Midsommarfirandet arrangerades av extern part, vilket kostade 15 000,-.
- 2) Inga underhåll gjordes under 2017.
- 3) Mild vinter föregående år bidrog till lägre kostnad.
- 4 5) Skogsvård ingick i budgeten för rep o underhåll grönområden i budget.
- 6) Lägre energipriser samt avslutat elavtal avseende röda stugan.

ASS 9
SS
R
EO

Balansräkning

NORRA KOPPARMORA SAMFÄLLIGHETSFÖRENING 717912-4859


Räkenskapsår 2017-01-01 - 2017-12-31

	Ingående balans	Perioden	Utgående saldo
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader egen mark	1,00	-	1,00
Tomter och obebyggda markområden	1,00	-	1,00
Markanläggningar	45 886,00	-	45 886,00
Brygga	42 334,00	-	42 334,00
Ack avskrivningar brygga	-42 333,00	-	-42 333,00
Ack avskrivningar markområden	-45 885,00	-	-45 885,00
S:a anl. tillg.	4,00	-	4,00
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	-6 000,00	24 038,00	18 038,00
S:a Kortfristiga fordringar	-6 000,00	24 038,00	18 038,00
Kassa och bank			
Företagskonto 924234417-5	568 564,45	14 157,32	582 721,77
		-	
Placeringskonto 924234435-7	561 542,51	434 950,00	126 592,51
Fonder bokf värde	-	100 000,00	100 000,00
Värdepapper bokf värde	-	334 950,00	334 950,00
S:a Kassa och bank	1 130 106,96	14 157,32	1 144 264,28
S:a Omsättningstillgångar	1 124 106,96	38 195,32	1 162 302,28
Eget kapital			
		-	
Underhållsfond	-916 540,29	158 752,28	-1 075 292,57
S:a Underhållsfond	-916 540,29	158 752,28	-1 075 292,57
Vinst/förlust föregående år	-87 013,71	-	-87 013,71
S:a Balanserad vinst eller förlust	-87 013,71	-	-87 013,71
S:a Eget kapital	-1 003 554,00	158 752,28	-1 162 306,28

Skulder

Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	-82 538,96	82 538,96	-
Personalskatt	-19 800,00	19 800,00	-
Lagst soc avgifter	-18 218,00	18 218,00	-
S:a Kortfristiga skulder	-120 556,96	120 556,96	-
S:a Eget kapital, avsättningar o skulder	-1 124 110,96	-38 195,32	-1 162 306,28
Beräknat resultat	-	-	-

- 1) Föreningens byggnader och mark är till fullo avskrivna och har inget bokfört värde.
- 2) Fordringar består av en obetald medlemsavgift på 3 000.- samt en faktura till Södra som betalades i januari 2018-
- 3) 434 950,- av medlen på kontot placerades i värdepapper.
100 000,- placerades i två blandfonder 2017-10-26. Marknadsvärde 101 505 +1,505%
- 4) 31/12
- 5) 334 950,- placerades i två treåriga strukturerade produkter per 2017-10-11.
Marknadsvärde 31/12 var 317 550 (-5,9%). Slutdatum för placeringarna är 2020-10-20.
Produkterna är kapitalskyddade och löses in till minst nominellt belopp 300 000.

ASS 40


Viktiga händelser som inträffat efter balansdagen

Inga händelser som väsentligt påverkar föreningens ekonomiska ställning eller resultat har inträffat efter balansdagen.

Styrelsen föreslår:

att de ansamlade vinstmedlen tillfullo avsätts till Underhålls- och Förnyelsefonden för att användas till periodiskt underhåll och periodisk förnyelse. (Obligatorisk avsättning 40 000 kronor).

Allmänt

Samfälligheten lyder under Lag om förvaltning av samfälligheter (SFS 1973:1150).

Panter och ansvarsförbindelser

Panter eller ansvarsförbindelser saknas.

Lån

Föreningen har inga lån.

Värmdö den 20 februari 2018



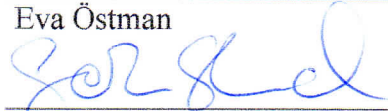
Roger Johansson, ordförande



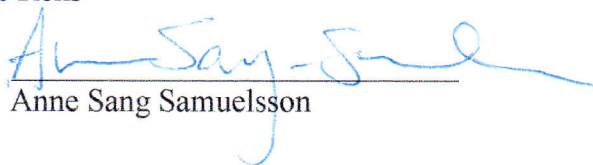
Eva Östman



Arne Rens



Johanna Strand



Anne Sang Samuelsson