|  |
| --- |
| Mörbyfjärdens Samfällighetsförening**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR ÅRET 2019** |

**Samfällighetens ändamål**

Mörbyfjärdens Samfällighetsförening bildades 1974 och fick sin nuvarande form och stadgar 1999 då Samfällighetsföreningen fusionerades med Mörbyfjärden – Ornö vägförening.

Föreningens syfte är att förvalta de två gemensamhetsanläggningarna Haninge Sundby GA:1 och Haninge Sundby GA:5.

**Förvaltningen bedrivs i fyra sektioner:**

**Sektion A** har ansvar för den så kallade Centrumanläggningen som omfattar bastu, badstränder, bollplaner och omgivande markområden.

**Sektion B** ansvarar för vattenförsörjningsanläggning.

**Sektion C** ansvarar för hamnanläggning och upplåtelse av båtplatser.

**Sektion GA5 (D)** ansvarar för vägar, parkeringsplatser och diken samt allmän platsmark.

Genom medlemskap i Riksförbundet Enskilda Vägar (REV) är föreningen ansvars- och sakförsäkrad.

**Grunderna för fördelningen av kostnaderna för drift är fastställda vid lantmäteriförrättning, i sammanfattning:**

**Sektion A** – **1 andel** per fastighet.

**Sektion B** – **1 andel** om fastigheten vid budgetårets ingång ej beviljats bygglov.

 **2 andelar** för fastighet med sommarvatten vid tomtgräns.

 **3 andelar** för fastighet med indraget sommarvatten.

 **3 andelar** för fastighet med vintervatten vid tomtgräns.

 **4 andelar** för fastighet med indraget vintervatten
Andelstalet 3 i sektion B kan alltså gälla indraget sommarvatten **eller** vintervatten vid tomtgräns.

**Sektion C -** Kostnaderna för drift ska täckas av båtplatsavgifter**.**

**Sektion GA5 (D) -** Fritidsbostadsfastighet **1 andel,** permanent bostadsfastighet **2 andelar**.

**Förvaltningsberättelse 2019**

Styrelsen för Mörbyfjärdens Samfällighetsförening får härmed avge berättelse för verksamheten under **räkenskapsåret 2019.**

**Funktionärer**

**STYRELSE 2019**

Ordförande Björn Jarlsäter Suppleant Stefan Larsson

Kassör Christian Fegler Suppleant Mattias Nilsson

Sekreterare Kalle Lindholm Suppleant Tommy Torpman

Sektion A Mikael Andersson

Sektion B Björn Wennberg

Sektion C Roger Thunell

Sektion GA5 (D) Mats Åkerlind (vägar) och Stefan Engström (allmän platsmark)

**REVISORER**

Revisor Claes Eriksson Suppleant Christer Sundbom

Revisor Maj-Britt Andersson

**VALBEREDNING** Anders Sundqvist (sammankallande)

 Göran Norström

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 mars 2019 i Haninge kulturhus.

**Styrelsemöten**

Under verksamhetsåret har styrelsen hållit tio (10) protokollförda möten.

**Ekonomi**

Föreningshuset SEDAB ABadministrerar Samfällighetens medlemsregister och debiteringslängd, samt sköter fakturering och inkassering av Samfällighetens andelsavgifter.

Under året gjorde föreningen en samlad förlust på 374 912 kronor. Detta beror i huvudsak på de stora investeringar som gjorts under året i våra vägar, brygginvesteringarna samt högre kostnader än beräknat för omförrättningen.

Sektion A gjort ett underskott på 55 117 kronor. Resultatet är lägre än budgeterat och beror på att vi kostnadsförde investeringskostnaderna för den nya toaletten, högre kostnader för förbättringar av gångvägar samt att sektion A:s andel av kostnaderna för omförrättningen blev högre än budgeterat. Underskottet har dock begränsats genom att sektionen har hållit sig väl inom sina budgetramar inom övriga områden.

Sektion B har under året gjort ett underskott på 273 572 kronor. Kostnaderna har varit högre än beräknat för att hantera vattennätet i Centralområdet samt högre kostnader för VA-tillsyn då vi under året haft problem med vattenkvaliteten. Även sektion B har drabbats av de högre administrativa kostnaderna som en följd av omförrättningen.

Sektion C redovisar ett underskott på -57 363 kronor, främst beroende på sektionens andel av kostnaderna för omförrättningen.

GA5 (Sektion D) redovisar ett överskott på 11 141 kronor tack vare att vi under året fick ett bidrag på 700 000 kronor från Trafikverket för att delfinansiera den nya beläggningen på våra vägar.

Kostnaderna för den löpande administrationen av föreningen har under året varit högre än tidigare främst drivet av att vi under året haft stora projekt vilket gjort att ersättningar utöver styrelsearbete har ökat samt att kostnaderna för omförrättningen blev betydligt högre än beräknat.

Föreningens ekonomi redovisas detaljerat i bilagd resultaträkning och slutade med ett sammanlagt resultat på -374 912 kronor och balansomslutning på 6 603 649 kronor.

**Sektion A – Centrumanläggningen**

Sektion A omfattar anläggningen för bastu, bad och bollplaner med omgivande markområde.

Under 2019 har bastun bokats 473 timmar för privat bruk (2017: 402 timmar och 2018: 392 timmar) och under ca 390 timmar varit tillgänglig för allmänt bad. En väl utnyttjad resurs inom samfälligheten. Ett helt fantastiskt utfall på privatbokningar av bastun, oerhört glädjande

Den regelbundet bevistade badstranden fick en påspädning av sand under försommaren.

Bastun fick inte den nya takbeläggning som planerades. Det ska genomföras i en snar framtid. Ny kabel är lagd mellan ”simskolan” och bastuhuset, den gula ormen blev inte nedgrävd som planerat, men sker under 2020.

Stigen mellan tomterna 219 och 220 jämnades ut och grusades. Denna stig är en väl frekventerad väg till bad och bryggor och även under triathlon. Det känns tryggt med en förbättrad stig.

Den allmänna toaletten anslöts till Centralområdets avloppssystem. Funktionen har varit över förväntan med endast två kortare avbrott under året.

Sammanfattningsvis var 2019 ett år med några större projekt som glädjande nog föll väl ut. Naturligtvis har även normalt underhållsarbete och skötsel av området genomförts.

Utöver detta har den årliga vårstädningen av de gemensamma markområdena genomförts under en lördag i april. Vårstädningen är ett utmärkt tillfälle att träffa sina glada grannar och en fin möjlighet att iordningställa till exempel badstranden inför den stundande säsongen. Bastun har även den erhållit sina traditionsenliga halvårsstädningar under vår och höst.

Våra gemensamma anläggningar används i mycket stor utsträckning, vilket gläder oss alla då våra medlemmar håller sig aktiva på ön. Men det innebär också ett stort ansvar när det gäller användning av den utrustning vi förfogar över. Likaså ansvarar den som bokar någon av våra avgiftsbelagda resurser (bastu och tennisplan) för att betala den angivna avgiften. Så, vänligen, lämna bastu, bryggor, bad, grönområden och bollplaner i minst det skick ni själv vill finna dem!

För sektion A framförs ett stort tack till dem, som till andras nytta och glädje, ställt sin energi och fritid till förfogande och arbetat med områdets bevarande och förbättring.

**Sektion B – Vattenförsörjning**

Sektion B omfattar vattenförsörjningen.

Sektionen har sedan tidigare ett välfungerande samarbete med lokala entreprenörer. Sedvanliga underhållsarbeten och reparationer har utförts under året.

Det nya vattenverket i Bodal är inne på sitt tredje driftår. Sommartid har föreningen därmed två parallella vattenverk och fyra brunnar. Detta säkerställer en högre leveranssäkerhet av dricksvatten och tillgången kan utökas. Dessutom kunde vi genomföra rengöring av vattentankar utan att stänga av vattnet till abonnenter.

För övrigt har vattenanläggningen fungerat väl och tillgängligheten på vatten har varit god. Ett antal fastighetsägare har påmints om att det är förbjudet att använda föreningens vatten till bevattning av gräsmattor (detta gäller ÄVEN nyanläggning).

Vattenprover har löpande under året skickats till analys och i år har vi haft tre tillfällen då vattenprover inte varit godkända, vilket föranlett investering i ytterligare UV-filter samt ändrade rutiner vid provtagning.

SMOHF har godkänt faroanalys för båda verken. Detta arbete har genomförts med inspektion från SMOHF samt upprättande av faroanalys avseende dricksvatten och risker kring produktion av dricksvatten.

Bodalsverket (nya)

SMOHF har haft en första inspektion av verket. I stort har verket levererat vatten av god kvalitet under året och speciellt under sommaren fungerade verket bra. En investering i ytterligare UV-filter och cirkulation har genomförts då vattnet i lågsäsong har svårt att nå godkända värden (troligen på grund av stillastående vatten).

Breviksverket (gamla)

Tack vare Bodalsverket har vi nu inte lika ansträngd produktion under bland annat midsommar. Sommaren 2019 rapporterades inga kapacitetsproblem men utmaning med brunnarna (att de inte hinner återfyllas löpande under sommarens uttag) kvarstår. Reservoarerna (tankarna) beskrivs som gamla och en utredning om byte av tankar har diskuterats inför år 2020.

Vattenkvalitet

Vattenkvalitén i Bodal, Bodalsberget och Södra Storskogen har varit tjänligt men inte 100 procent och vi har arbetat vidare med humusfrågan under året. Viss intrimning av verket har skett med justering av citronsyra och salt till rening.

Ledningsnäten

Vi har under året bytt ett antal ventiler i både sommarvattennätet (enkelt) men även i Centralområdets vintervattennät som ingår i MSF. Vintervattennätets ventiler ligger under jord och är kostsamma såväl i material som i arbete (grävmaskin krävs) att byta. De finns fler ventiler att byta och det ska ske löpande.

Simskolan

Simskolan förses numera med sommarvatten från Bodalviken ARV. Detta underlättar stort för försäljning av kaffe och saft.

Avslutningsvis ber vi:

* Att vara sparsamma med vattnet. Vattnet får bara användas till hushållsbruk (matlagning, bad och toalett samt tvätt). Under inga omständigheter ska vattnet nyttjas till vattning, bil- eller båttvätt och heller inte till pool/bastutunna.
* Alla de medlemmar som fortfarande har sommarvatten att koppla loss sin anslutning på ståndarröret så att vi snabbare kan starta sommarvattnet.
* Att alla medlemmar som har så kallade fjällventiler (vattenpostventil med tömning) installerade, att tydligt märka upp och kontrollera att de stänger korrekt (alternativt byta ut dessa ventiler mot normal avstängningsventil). Felaktig stängning leder till att vatten pumpas rakt ut i naturen från vattenverk.

**Sektion C – Hamnanläggningar**

Sektion C omfattar bryggor och uppläggningsplatser.

Under året har följande aktiviteter genomförts:

* Två allmänna sjö- och upptagningar gjorts. Både sjösättningarna och upptagningarna har fungerat bra, inga kända incidenter har inträffat.
* Städning av Kolnäsvikens parkering har genomförts.
* Bodalsbryggan har lagats, plus ett flertal andra bryggor.
* Alla lediga båtplatser har fått en märkning på bryggan, så att man lätt kan se vilka platser som är lediga.
* Bojflotten har totalrenoverats.
* Reningsverkets funktion har testats och vattenprov från det har tagits.
* Båda elskåpen i hamnen har bytts ut. Elen har lagats ut till innerbryggan.
* De gamla elstolparna som låg i slänten vid innerbryggan har forslats bort.
* Sjösättningsvagnarna har setts över och renoverats.
* Städning hamnen har gjorts löpande under 2019.
* Renoveringen av innerbryggan har startat.
* Y-bommen vid sjösättningsrampen har fått två nya flytelement.
* Reningsverket i hamnen har fått ny yttre belysning.

Vi har tillsammans med Södertörns Miljö- och Hälsoskyddsförbund en målsättning om att inte någon båt i vår hamn ska vara målad med giftig bottenfärg (färger som innehåller irgarol, zink och TBT) senast år 2020.

Glöm inte att vinterupplagda båtar ska vara märkta med tomtnummer!

**Sektion GA5 (D) – Vägar**

Sektion GA5 (D) – Vägar omfattar vägar, parkeringsplatser och diken.

Snömängden under året blev mindre än normalt.

Vi har sladdat av grusvägarna och saltat. Under försommaren utfördes begränsat underhållsarbete.

I september genomfördes de planerade oljegrusbeläggningsarbeten som föreningen beslutat. Under vecka 36 till 37 justerades vägarna och större skador, ojämnheter med mera med grus. Samma tid byttes även fem vägtrummor ut som hade stora skador. Vägarna kantskars, slyröjdes och diken justerades. Dessutom kördes allt makadam och grus ut till upplag vid återvinningen och vid affären. Vi flyttade återvinningsstationen, omdirigerade bussen, sophämtningen, båtupptagningen och slamsugningen för att minska tung trafik i området.

Söndagen den 14 september kördes maskinerna ut och på måndag morgon anlände tankbilen med bitumen-oljan ut. Under långa dagspass, 06:30–20:00, lades sedan bottenmackadam ut, bands med olja och toppförseglades med grus. Arbetet flöt på väldigt bra och vädret var med oss. Den trafik som fanns anpassade sig till arbetet och släpptes i vart fall fram av entreprenören efter vissa mindre störningar. Den mesta trafiken kunde ta sig fram, även till de tidiga respektive sena färjeavgångarna/ankomsterna. Arbetet var i allt väsentligt klart under tisdagen och helt klart under onsdagen samma vecka.

Under hösten anpassades trafiken i området på grund av den nya beläggningen och slutligen sopades ytan inför vintern. Det som återstår till 2020 är att lägga grus som kantförstärkning längs vägkanterna.

Arbetet besiktigades av Trafikverket och vi erhöll särskilt stöd för vägförbättring på cirka 700 000 kronor.

Den sedan flera år beslutade avgiftshöjningen beräknas täcka cirka halva investeringen och beräknas även täcka de lånekostnader som uppstått. Det betyder att inga ytterligare avgiftshöjningar beroende på vägarna är planerade.

**Sektion GA5 (D) – Allmän platsmark**

Sektion GA5 (D) – Allmän platsmark omfattar utglesning, slyröjning och skogsvård på allmän platsmark.

Flisning av risupplag var bokad till september, men fick ställas in på grund utav olovlig dumpning samt oljegrusbeläggningsarbeten.

Ett antal medlemmar har inkommit med samt fått svar på förfrågningar om tillstånd för utglesning på allmän platsmark.

**Styrelsens ställningstagande till inkomna motioner**

Ingen motion har inkommit till styrelsen under verksamhetsåret.

**Omförrättningen**

Under året avslutades arbetet med omförrättningen och lantmätaren skickade ut underrättelser till samtliga fastighetsägare 2019-11-18. Arbetet har pågått under lång tid och varit relativt omfattande.

Styrelsen har arbetat mycket aktivt och därmed besparat samfälligheten stora kostnader bland annat genom att förse lantmätaren med i stort sett samtliga ritningar och skriftligt material, sammanställningar samt med korrekturläsningar.

Trots detta blev kostnaden betydande bland annat beroende på att:

* Lantmätaren arbetar per debiterad timme och har en fastställd timersättning som vi som uppdragsgivare inte kan påverka.
* Ärendet var relativt komplext och den äldre omförrättningen var omfattande. Lantmätaren måste därför säkerställa att arbetet är korrekt.
* Under arbetets gång framkom också att två bryggor inte var korrekt upptagna i den äldre förrättningen. Vi fick därför söka efter bland annat bygglovshandlingar och övriga tillstånd för att bryggorna skulle kunna tas med. Det visade sig att bryggorna hade tillstånd men att de var registrerade på äldre fastighetsbeteckningar och därmed blev mycket svårfunna.
* Lantmätaren fick också hantera ett antal yrkanden från enskilda fastighetsägare, vilket också ledde till ökande kostnader.
* Det krävdes två förrättningsmöten.

Kostnaden för omförrättningen blev 305 704 kronor och fördelas enligt beslut av lantmätaren med lika del per fastighet. Utöver detta så har delar av kostnaden som rör Bodal och Bodalsberget fakturerats dessa fastighetsägare.

Vi har nu ett modernt och betydligt kortare och tydligare förrättningsbeslut. En skillnad vi som medlemmar kan se är att de gamla sektionerna A, B, och C försvinner och ersätts av nya GA-beteckningar. I verksamhetsplanen för år 2020 framgår budget för nya GA.

**Budget**

Styrelsens förslag till budget för år 2020 redovisas i dokumentet FÖRSLAG TILL VERKSAMHETSPLAN 2020 som ingår i utskicket inför stämman.

**Styrelsens förslag till disposition av 2019 års resultat**

 **Årets resultat Fonder**

**Sektion A**  -55 117 kr -55 117 kr

**Sektion B -**273 572 kr -273 572 kr

**Sektion C -**57 363 kr -57 363 kr

**GA5 (Sektion D)** 11 141 kr 11 141 kr

1. **Sektion A** redovisar ett underskott på 55 117 kr. Underskottet föreslås i sin helhet täckas av tillgångar i sektionens reparations- och underhållsfond.
2. **Sektion B** redovisar ett underskott på 273 572 kr. Hela årets underskott föreslås täckas av tillgångar i sektionens reparations- och underhållsfond.
3. **Sektion C** redovisar ett underskott på 11 141 kr. Hela årets underskott föreslås täckas av tillgångar i sektionens reparations- och underhållsfond.
4. **GA5 (Sektion D)** redovisar ett överskott på 11 141 kr. Hela årets överskott fonderas i sektionens reparations- och underhållsfond.