

Till: Boende inom område G
(Sydöstra Kummelnäs)

Inbjudan: Sydöstra Kummelnäs, område G

Styrelsen har mottagit en skrivelse författad av tre fastighetsägare (Anwar Arabzai, Anders Fällman och Olli Kinnunen) inom område G (sektion 2D) i Sydöstra Kummelnäs som ifrågasätter underlaget till budgeten och de beslut som fattades på den extra stämman 2016-04-18. Bifogat deras skrivelse fanns också en lista med ett 40-tal namn på personer som uppges stödja densamma.

Styrelsen anser att skrivelsen innehåller ett antal felaktiga och vilseledande påståenden av vilka de viktigaste bemöts nedan.

Först vill vi dock påpeka att besluten om budget och utdebitering som fattades föregicks av en lång debatt/diskussion där alla fick möjlighet att göra sin röst hörd. När väl beslut fattades så gjordes det med acklamation. Ingen krävde omröstning med röstkort och rösträkning, och ingen reserverade sig mot besluten. Icke desto mindre tar styrelsen medlemmarnas ifrågasättande av budgeten på största allvar och vill på alla sätt skapa bästa förståelse för den.

Bemötande av skrivelsen samt dess bilagor

1. Påstående:

"Tidigare har vägföreningen gett sken av en summa på ca 65-70 000:- per fastighet i totalkostnad för vägarbeten. Ser man till vad själva vägarbetena kostar ligger beloppet kvar på denna nivå. Allt övrigt arbete, som man varken specificerat eller motiverat på tillfredsställande sätt, driver upp summan till nästan det dubbla, 116 000:-. Helt plötsligt är vårt delade huvudmannaskap minst lika dyrt..."

Styrelsens svar:

Ja, det är riktigt att styrelsen angett att de av styrelsen bedömda nödvändiga arbetena borde innebära en projektkostnad på 65-70 000 kr/fastighet inklusive vägarbeten, naturmarksarbeten, markinlösen, förrättningsarbeten och administration. Den siffran presenterades 2012.

Men Nej, det är inte "helt plötsligt" som kostnaden blivit högre. Både den ökade kostnaden och anledningarna till den redovisades tydligt till de boende vid tre informationsmöten redan under 2013.

Inbjudningarna till dessa tre möten skickades ut till samtliga i område G och finns fortfarande att läsa på hemsidan, se nyhetsinlägg för "Sydöstra-DP560" daterade 2013-10-16, 2013-04-19 samt 2013-01-11.

Då redovisades bland annat att: ”Kommunen har som tidigare redovisat insisterat på att hela vägens bredd ska bytas ut mot nytt material, de översta 50 centimetrarna, på de vägvagnsrit där VA läggs. Detta fördyrar med ca 60 000 kr/fastighet.”

En total kostnad på 125-130 000 kr/fastighet har alltså varit känt ända sedan 2013.

2. Påstående:

”I och med det låga deltagandet på extrastämman 18/4 känner vi oss manade...”

Styrelsens svar:

Vid en ordinarie stämma för hela Kummelnäs Vägförening (ca 700 fastigheter) är normalt 60-80 fastigheter representerade, motsvarande ca 10%. Vid stämman 2016-04-18 var 48 av 137 fastigheter inom sektionen representerade, alltså 35%. Styrelsen kan därmed inte hålla med om att deltagande var lågt, då det var mer än tre gånger så högt som på en ordinarie stämma. Det är dessutom viktigt att förstå att man inte kan ifrågasätta korrekt fattade beslut baserat på antalet som var med och fattade besluten, så länge alla informerats och kallats.

3. Påstående:

”På direkt fråga, under stämman 18/4 hur många fastigheter som faktiskt tittat på budgeten innan mötet, var det endast fem deltagande fastigheter som något trevande räckte upp handen. Övriga fastigheter, närvarande på mötet, kan därmed omöjligt varit tillräckligt insatta i ärendet för att kunna ta ställning till budgeten.”

Styrelsens svar:

Styrelsens uppfattning är att man inte kan kräva att de som fattar ett beslut är 100% insatta i den fråga de ska besluta om. Varje medlem har rätt att rösta för eller emot i vilket fall som helst, efter egen bedömning. Det är varken styrelsens eller någon annan medlems rätt att sätta sig till doms över mötesdeltagarnas kunskapsnivå.

4. Påstående:

”... skenar de administrativa kostnaderna för vårt område med hissnande 73,6%...”

Styrelsens svar:

Siffran 73,6% är inte korrekt men den blir så hög om man gör en felaktig jämförelse. Procentberäkningen utgår från den ursprungliga budgetposten för administration på 700 000 kr för område F som gjordes 2012. Som framgår av sidan 22 i kallelsen till föreningens årsmöte 2016-01-30 har dock utfallet varit högre och den beräknade totala kostnaden för administration i område F är 1 058 883 kr. Jämfört med denna siffra är budgeten för administration i område G 14,7% högre, till stor del beroende på den post för ”deltagande i VA-projektet” som beskrivs nedan (svar till påstående 6.).

5. Påstående:

”Ekonomihantering och projektledning budgeteras 87,5% högre än område F...”

Styrelsens svar:

Nej, inte heller denna siffra är korrekt. Med samma resonemang som ovan är budgeten för ”projekt och ekonomihantering” i område G 3,1% lägre än i område F.

6. Påstående:

"Deltagande i VA-projektet är en post som budgeteras till hela 150 000:-"

Styrelsens svar:

Ja, denna siffra är 50-75% högre än i de tidigare jämförbara områdena Nordöstra respektive område F.

Redan under 2010 och 2011 deltog föreningens konsult i 10 st projekteringsmöten med kommunen för att se till att VA drogs på ett för föreningen så fördelaktigt sätt som möjligt. Konsultens roll har varit dels att rapportera till styrelsen och dels att "hissa röd flagg" för styrelsen för risker och fördyringar till följd av dåliga eller omotiverade kommunal förslag. Ett exempel är att vi kunde påverka kommunen att inte dra VA-ledningar i vägarna närmast Svartputten, om så hade skett kunde det lett till stora extra kostnader.

VA-projekteringen är alltså färdig och kommunen skulle teoretiskt kunna göra en upphandling direkt. Men eftersom det har gått flera år och VA-utbyggnaden är starkt kopplad till väg- och VA-arbetena i Vikingshillsvägen har styrelsen velat gardera sig mot att kommunen gör om delar av projekteringen och ytterligare deltagande i projekteringsmöten för föreningens räkning skulle vara nödvändig.

I själva utbyggnadsfasen håller kommunen regelbundet byggmöten där föreningen är kallad för att bevaka sina intressen. I Nordöstra och område F har det varit av stor vikt att föreningen har haft en representant med på dessa möten.

7. Påstående:

"Det har även budgeterats 420 000:- för bland annat siktförbättringar, slyröjning, trädfällning och 440 000:- för övriga vägarbeten; åtgärder som bör ses som normalt underhåll och därmed täckas av årsavgiften vi betalar till vägföreningen."

Styrelsens svar:

Av detta utgör 20 000 kr siktförbättring, slyröjning & trädfällning på de mindre markområden som löses in från privat mark för att utöka vägområdet (hörnav-skärningar, mötesplatser etc.).

Utöver detta har ett 20-tal vägavsnitt identifierats där omfattande röjning av buskage etc brett ut sig över vägområdet. Här har ett räknepel smugit sig in i budgeten.

Siffran 20 (vägavsnitt) har oavsiktligt multiplicerats med siffran 20 000 (ovan) vilket resulterat i 400 000 kr för de 20 vägavsnitten. Rätt kostnad för varje ställe skulle vara 8 000 kr, dvs totalt 160 000 kr för de 20 vägavsnitten.

Den totala siffran 420 000 kr i budgeten ska alltså sänkas till 180 000 kr.

Justeringen minskar budgeten med 2 164 kr/andel men föranleder, enligt styrelsens uppfattning, ingen ändring av det fattade utdebiteringsbeslutet.

Att den här typen av omfattande slyröjning ingår i budgeten för sektionen är att det ses som en standardhöjning av området. Eftersom det gjorts på samma sätt i Nordöstra och område F bör samma princip tillämpas även i område G.

Gällande 440 000 kr för övriga vägarbeten så är det en väl specificerad lista över åtgärder inom projektet, de är ej av karaktären löpande underhåll.

8. Påstående:

"Vägföreningen vill ha 85 000:- per andel i förskott, vilket totalt är ca 9,5 miljoner. Detta trots att vägförbättringarna, enligt uppgift på föregående stämman, genom VFAB kostar ca 5-5,5 miljoner. Vad ska vägföreningen göra med de resterande 4 miljoner som man genom denna debitering erhåller?"

Styrelsens svar:

Den föreslagna utdebiteringen på 85 000 kr/andel som beslutades på stämman avser att täcka de kostnader som bedöms behöva betalas under 2016 samt under första halvan av 2017. För att tydliggöra vilka dessa kostnader är har vi markerat dem med grön färg i bifogade kopia av budgeten. De ger totalt en summa på ca 8,6 miljoner kronor, dvs ca 77 500 kr/andel.

9. Förslag att bilda sektionsgrupp:

"Istället för att lägga miljonbelopp på en konsult bildar vi en sektionsgrupp, som på ideell basis stöttar vägföreningen med arbetet och samtidigt, genom dialog bevakar fastighetsägarnas intressen."

Styrelsens svar:

För att kunna genomdriva ett projekt av denna omfattning är det styrelsens uppfattning att föreningen måste ha tillgång till professionell hjälp. Det skulle innebära en alltför stor risk att så pass sent i processen lägga ansvaret på en grupp ideellt arbetande lekmän snarare än på den av föreningen upphandlade konsulten som har stor erfarenhet av denna typ av projekt. Projekt av den här typen kräver detaljkunskaper och erfarenhet från liknande projekt. Även om det finns potentiell möjlighet att sänka vissa kostnader är risken istället stor att projektet som helhet inte löper på som det ska vilket kan förskjuta både tidplan och generera extra kostnader på andra delar. Föreningen har ingångna avtal med Nacka kommun och entreprenörer som måste hållas.

Man bör också betänka vilken andel av budgeten som "Administration" utgör, budgeterat 1 215 000 kr motsvarar 9,5% av den totala budgeten. Av detta är per 2016-04-30 314 978 kr redan upparbetat/förbrukat, återstående 900 022 kr motsvarar 7,0% av budgeten. Det är denna teoretiska besparing på 7% som ska ställas mot ett 1000-tal timmar ideellt arbete samt risken för förskjuten tidsplan och extra kostnader på andra delar.

Styrelsens sammanfattning

Varenda krona redovisas och bokförs i projektet. Verksamheten granskas dels av föreningens förtroendevalda revisorer och dels av en auktoriserad revisor från revisionsbyrån BDO. Om en planerad åtgärd blir billigare än beräknat eller om det behövs färre meter vägtrummor så blir kostnaderna lägre. Om det i slutändan gått åt mindre pengar än utdebiterat så finns dessa kvar inom sektionen och kan efter stämmobeslut återbetalas till medlemmarna. Däremot är det rationellt att sektionen hela tiden under projektets gång har en ekonomisk buffert så att inte många onödiga extra utdebiteringar måste göras.

(forts. på nästa sida ->)

Med ovanstående sagt bjuder härmed styrelsen in till informationsmöte där det kommer att ges möjlighet till eventuella ytterligare frågor och svar kring budgeten och genomförandet av projektet.

Tid: Onsdag 1 juni 2016 kl 19:00

Plats: Kummelnäs Kapell, Kummelnäsvägen 70

Styrelsen har alltså beslutat att inte kalla till extra stämma. Detta av sakliga skäl. Stämman 2016-04-18 var utlyst, och genomfördes, i behörig ordning. Inget nytt har framkommit i sak, merparten av frågeställningarna diskuterades faktiskt på stämman. Med detta informationsbrev anser också styrelsen att tydliga svar har getts på de viktigaste påståendena i den inkomna skrivelsen. Möjlighet kommer också ges till ytterligare frågor på informationsmötet.

Frågor besvaras av:

Victor Brott, ordförande, e-post: victor@fotojournalisten.se

vänliga hälsningar,
/Victor Brott, enligt uppdrag

Bifogas:

- Kopia på sida 22 i föreningens Årsbokslut per 2015-10-31
(**röda** markeringar avser svar på **påstående 4 & 5**)
- Kopia på budgeten som beslutades 2016-04-18
(**röda** markeringar avser svar på **påstående 4 & 5**,
gröna markeringar avser svar på **påstående 8**)

Resultaträkning - KVF sekt. 2C i Västra Kummelnäs (totalt för projektet kring DP497)

Konto	Kontotext	Budget	Utfall t.o.m. 151031	Ofakturerat	Beräknat Återstående	Ber. Totalt
	Intäkter					
	Medlemsavgifter Västra Kummelnäs (inkl.försening)	19 470 000 kr	16 878 700 kr	0 kr	0 kr	16 878 700 kr
	Ränteintäkter	50 000 kr	56 968 kr	0 kr	0 kr	56 968 kr
	SUMMA INTÄKTER	19 520 000 kr	16 935 668 kr	0 kr	0 kr	16 935 668 kr
	Kostnader					
	KÖRVÄGAR					
	Bärighetsförbättringar	-1 150 000 kr	-623 593 kr	0 kr	-400 000 kr	-1 023 593 kr
	Dikning, trummor & dagvatten	-1 250 000 kr	-638 049 kr	0 kr	-28 500 kr	-666 549 kr
	Vägbreddningar, mötesplatser & vändplaner	-1 450 000 kr	-514 946 kr	0 kr	-350 000 kr	-864 946 kr
	Siktförbättringar, slyröjning & trädfällning längs vägar	-100 000 kr	-59 783 kr	0 kr	0 kr	-59 783 kr
	Vägbelysning, SE NOTERING	-1 300 000 kr	0 kr	0 kr	-2 000 000 kr	-2 000 000 kr
	Trafikmärken & gatunamnsskyltar	-125 000 kr	0 kr	0 kr	-125 000 kr	-125 000 kr
	Övriga vägarbeten	-1 300 000 kr	-827 576 kr	0 kr	-300 000 kr	-1 127 576 kr
	SUMMA Körvägar	-6 675 000 kr	-2 663 947 kr	0 kr	-3 203 500 kr	-5 867 447 kr
	GÅNGVÄGAR, STIGAR, TROTTOAR, LEKPLATS etc.					
	Gångvägar & stigar samt naturmark	-225 000 kr	-189 364 kr	0 kr	-700 000 kr	-889 364 kr
	Lekplats	-125 000 kr	0 kr	0 kr	-125 000 kr	-125 000 kr
	Övriga arbeten	-125 000 kr	-9 312 kr	0 kr	-250 000 kr	-259 312 kr
	SUMMA Gångvägar, trottoar, stigar, lekplats etc	-475 000 kr	-198 676 kr	0 kr	-1 075 000 kr	-1 273 676 kr
	EXTERNA ADMINISTRATIVA KOSTNADER					
	Förrättningskostnader, lantmätare	-350 000 kr	-342 500 kr	0 kr	0 kr	-342 500 kr
	Förrättningskostnader, fältarbete lantmäteriet	-200 000 kr	-156 750 kr	0 kr	-50 000 kr	-206 750 kr
	Förrättningskostnader, värdering	-75 000 kr	-36 070 kr	0 kr	0 kr	-36 070 kr
	Markinlösen för vägmark & flytt/ers av anläggningar på inlöst mark & Z-områden	-1 200 000 kr	-1 172 764 kr	-79 493 kr	-50 000 kr	-1 302 257 kr
	Markinlösen för naturmark	-800 000 kr	-682 856 kr	0 kr	0 kr	-682 856 kr
	SUMMA Externa administrativa kostnader	-2 625 000 kr	-2 390 940 kr	-79 493 kr	-100 000 kr	-2 570 433 kr
	ADMINISTRATION					
	Medlemskommunikation, information, möten etc.	-100 000 kr	-104 261 kr	0 kr	-10 000 kr	-114 261 kr
	Konsultarbete: underlag för förrättning	-100 000 kr	-65 592 kr	0 kr	0 kr	-65 592 kr
	Konsultarbete: deltagande i VA-projektet	-50 000 kr	-77 626 kr	0 kr	0 kr	-77 626 kr
	Konsultarbete: projektledning & ekonomihantering	-400 000 kr	-624 154 kr	0 kr	-150 000 kr	-774 154 kr
	Juristrådgivning/REV & oberoende besiktningsman för vägar etc	-50 000 kr	-17 250 kr	0 kr	-10 000 kr	-27 250 kr
	SUMMA Administration	-700 000 kr	-888 883 kr	0 kr	-170 000 kr	-1 058 883 kr
	ARBETEN I SAMORDNAD KOMMUNAL UPPHANDLING					
	"Kritiska sträckor" (§9), SE NOTERING	-5 711 125 kr	-5 081 270 kr	0 kr	-600 000 kr	-5 681 270 kr
	Kompletterande vägarbeten för att säkra VA (§11), SE NOTERING	-3 343 750 kr	-496 489 kr	0 kr	0 kr	-496 489 kr
	SUMMA Arbeten i samordnad kommunal upphandling	-9 054 875 kr	-5 577 759 kr	0 kr	-600 000 kr	-6 177 759 kr
	SUMMA KOSTNADER	-19 529 875 kr	-11 720 205 kr	-79 493 kr	-5 148 500 kr	-16 948 198 kr

Noteringar

Budget: Den budget som låg till grund för utdebiteringsbeslutet **2012-06-04**, och som därefter legat fast.

Utfall t.o.m. 151031: Omfattar samtliga intäkter/kostnader för sektionen (inklusive de som t.o.m. 2012-07-31 hade bokförts som skulder/fordringar inom föreningens ordinarie bokföring).

Ofakturerat: Arbeten som är utförda men som ej ännu har fakturerats/betalats

Vägbelysning: Sedan den ursprungliga budgeten gjordes har ett EU-direktiv som förbjuder kvicksilverlampor från 2015 tillkommit. Dessutom har Nacka kommun förändrat föruudsättningarna för drift & underhåll genom att de sagt upp sina avtal med Boo Energi. Kommunen driver också en process för att helt avsluta sitt ansvar för drift & underhåll av belysning längs enskilda vägar.

Styrelse arbetar aktivt i dessa frågor men hur utfallet blir är mycket svårt att säga. Detsamma gäller den tekniska utformningen för komplettering/förnyelse av vägbelysning.

Arbeten i samordnad kommunal upphandling: Dessa arbeten är i stort sett avslutade, en buffert behålls dock för oförutsedda utgifter.

Budget för KVF sektion 2D (Sydöstra Kummelnäs) beslutad 2016-04-18

Period: Hela projektet (beräknas pågå 2016-2020)

Konto	Kontotext	andelar	kr/andel	Budget
	Intäkter			
	Medlemsavgifter Västra Kummelnäs (inkl.försening)	110,9	116 000 kr	12 864 400 kr
	Ränteintäkter			10 000 kr
	SUMMA INTÄKTER			12 874 400 kr
	Kostnader			
	KÖRVÄGAR			
	Bärlighetsförbättringar (enligt KVF's markundersökning), SE NOT 1			5,3% -675 000 kr
	Slitlager			4,1% -525 000 kr
	Dikning, trummor & dagvatten			6,6% -850 000 kr
	Mötesplatser & vändplaner			1,7% -220 000 kr
	Siktförbättringar, slyröjning & trädfällning längs vägar			3,3% -420 000 kr
	Vägbelysning, SE NOT 1			16,3% -2 100 000 kr
	Trafikmärken & gatunamnskyltar			1,5% -190 000 kr
	Övriga vägarbeten			3,4% -440 000 kr
	SUMMA Körvägar			(42%) -5 420 000 kr
	GÅNGVÄGAR, STIGAR etc.			
	Gångvägar & stigar (Borev, Nordmannav, Tulev)			1,6% -200 000 kr
	Slyröjning kring stigar			0,2% -25 000 kr
	SUMMA Gångvägar, trottoar etc			(2%) -225 000 kr
	EXTERNA TJÄNSTER & KOSTNADER			
	Förrättningskostnader, lantmätare			3,2% -410 000 kr
	Förrättningskostnader, fältarbete lantmäteriet			2,0% -260 000 kr
	Förrättningskostnader, värdering			1,0% -125 000 kr
	Markinlösen för vägmark & flytt/ers av anläggningar på inlöst mark			11,7% -1 500 000 kr
	SUMMA Externa tjänster & kostnader			(18%) -2 295 000 kr
	ADMINISTRATION			
	Medlemskommunikation, information, möten etc.			1,0% -125 000 kr
	Konsultarbete: underlag för förrättning			0,9% -115 000 kr
	Konsultarbete: deltagande i VA-projektet			1,2% -150 000 kr
	Konsultarbete: projektledning & ekonomihantering			5,8% -750 000 kr
	Juristrädgivning/REV & oberoende besiktningsman för vägar etc			0,6% -75 000 kr
	SUMMA Administration			(9%) -1 215 000 kr
	EXTRA ARBETEN ENL. KOMMUNENS KRAV I GENONFÖRANDEAVTAL (VA)			
	Bärlighetsförbättringar (enligt kommunens avtalskrav), SE NOT 1			23,3% -3 000 000 kr
	Tillkommande arbeten som kommunen kan påvisa behov av			2,3% -300 000 kr
	SUMMA Extra arbeten enl kommunens krav			(26%) -3 300 000 kr
	OFÖRUTSETT			
	Marginal för oförutsett (ca 3%)			3,1% -400 000 kr
	SUMMA Oförutsett			(3%) -400 000 kr
	SUMMA KOSTNADER			-12 855 000 kr

(andelarna utgör 108 st 1,0 samt 29 st 0,1)
(i föregående sektion, 2C/Västra, var avgiften 130000 kr/andel)

Redan utfört arbete	
"2009" t.o.m. "2015"	-95875
	-52653
	-33728
	-21650
	-159804
Skuld i bokslut 2015-10-31	-10000
S:a	-363710
	-50000
	-100000

Beräknad andel 151101-170630 (nedan)

Beräknad summa att betala t.o.m. första halvåret 2017: -8 607 835 kr

Noteringar

- 1: Styrelsen har låtit genomföra vägbesiktningar och konstaterat sträckor där bärligheten måste förbättras. Utöver detta har kommunen, via genomförandeavtalet, insisterat på att ny vägöverbyggnad anläggs på samtliga vägsträckor där vatten och avlopp läggs.
- 2: Arbetena med vägbelysning kommer att avvakta det projekt som Nacka kommun nu driver att "separera" elnäten för belysning.