

ÅBY NORDGÅRD

SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Årsredovisning

1 jul 2011 – 30 juni 2012

Innehåll

Förtroendevalda

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Revisionsberättelse

Kostnader per fastighet och garage

Preliminär underhållsplan

Framställningar från styrelsen

Motioner från medlemmar

Inne håller

Revisionsberättelsen

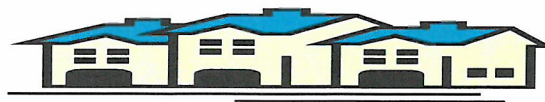
2011-2012

Även motion

från medlem

Välkommen till årsstämman
Onsdagen den 26 september 2012 kl 18:30
Åbyskolans aula

ÅBY NORDGÅRD



SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

KALLELSE TILL ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

Tid: Onsdagen den 26 september 2012, klockan 18:00.

Plats: Åbyskolans aula.

Dagordning

- 1 Stämmans öppnas, inledande information
- 2 Val av ordförande/sekreterare för stämman
- 3 Val av justeringsmän, tillika rösträknare
- 4 Fråga om stämmans behöriga utlysande
- 5 Godkännande av dagordning
- 6 Upprättande av röstlängd och närvaroförteckning
- 7 Styrelsens och revisorernas berättelse
- 8 Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 9 Framställningar från styrelsen
- 10 Takprojektet
- 11 Dräneringsgruppen
- 12 Motioner från medlemmar
- 13 Ersättningar till styrelse och revisorer
- 14 Styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat (budget)
- 15 Val av ny styrelse, se valberedningens förslag
- 16 Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 17 Val av valberedning
- 18 Övriga frågor
- 19 Plats för stämmoprotokollets tillgänglighet
- 20 Avslutning

Årsredovisning 2011-2012 bifogas denna kallelse

Välkommen!
Styrelsen

Förtroendevalda 2011-2012

Styrelse:

Pernilla Övermark

Ordförande

Monica Morenius

Kassör

Dan Pettersson

Tekniska frågor, underhåll

Bengt Atterot

Trafik – parkering, garage

Joakim Hasselholm

Monica Joelsson

Suppleant

Lars Johansson

Suppleant

Firmatecknare:

Alla ordinarie styrelsemedlemmar

Revisorer:

Revisorssuppleanter:

Jan Johansson

Ingegerd Nilsson

Torsten Wiik

Svante Persson

Valberedning:

Stig Eriksson

Göran Söderman

Bo-Lennart Johansson

Förvaltningsberättelse

Medlemsantal: 147 fastigheter vid Travtränar-, Seldons-, Sadel-, Ridlärar- och Måldomargatan

Möten: 12 styrelsemöten
2 extra styrelsemöten
Årstämma den 29 september 2011
2 förrättningar pga nytt anläggningsbeslut

Styrelsens sammanfattning

Även detta verksamhetsår har bjudit på mycket "takprojekt". Muntlig redogörelse görs av Stig Eriksson på årstämman.

Upprensning i stuprör och vid dagvattenbrunnar har gjorts två gånger, vilket rekommenderats.

Dräneringsgruppen har dragit igång på allvar. Enkät har skickats ut till alla fastighetsägare. Många svar har inkommit och sammanställningar har gjorts. Har någon missat att rapportera om problem, ber vi att ni snarast kontaktar dräneringsgruppen.

Vintern bjöd på en del isiga dagar och vi fick beställa extra sandning/saltning. Målning/lackning av källarkorridor, Måldomargatan 4, har fått stå tillbaka i avvaktan på att anläggningsbeslut, GA2, skall bli klart.

Två dörrar på Måldomargatan är reparerade. Trasiga och bristfälliga källartrappor är fint renoverade. Målning av räcken är också gjort.

Tyvärr blev vi bestulna på två större luckor av aluminium. Dessa var vi tvungna att ersätta. Tråkiga utgifter.

Ett träd, ruttet och en fara för allmänheten, har fälts.

Akut utryckning fick göras när varmvattnet plötsligt blev "mycket" för varmt. Tack till de personer som slog larm. Tack och lov blev ingen skadad!

Underhållsplanen har följts i möjligaste mån.

Styrelsen har bundit samfällighetens elavtal.

Styrelsen har upprepade gånger varit kontakt med **Com Hem**. Detta pga att många önskat bättre kvalitet och utbud via kabel-tv.

Vi upplyser nu alla om att HD-kvalitet inte går att få i vårt befintliga nät. Ej heller bredband.

Garage/parkeringar har bytt nyttjare då och då. Garageportar och elstolpar har blivit renoverade och servade. Frågan om fler parkeringar är ständigt på tapeten. Men vi har fortfarande lediga parkeringsplatser att hyra. Och då kanske utbyggnad får stå tillbaka ett litet tag till.

Garageköen har minskat med 4 personer och för närvarande står 18 personer på kö.

Det juridiska ärendet kring dagvattenledningar kring Måldomargatan är tyvärr inte avslutat. Detta på grund av att advokaten tydligen prioriterat annat. Hon har varit omöjlig att få tag på och hennes fullmakt i ärendet är nu återtagen av styrelsen. Alla handlingar finns nu återigen hos samfälligheten.

Verksamhetsåret har också medfört arbete med att färdigställa ett förslag för anläggningsbeslut 2, GA2. Två förrättningar gjordes och ett färdigt koncept blev inskickat till tingsrätten. En del administrativt arbete kom med detta. Efter ett överklagande ombads styrelsen, att till tingsrätten, yttra sig. Vilket också gjordes.

Nu väntar vi på att anläggningsbeslutet skall äga laga kraft.

Betalningsmoralen har varit tillfredsställande.

RESULTATRÄKNING 2011-2012

	Utfall	Budget	Avvikelse
Intäkter:			
Radhus	3.057.292	3.051.720	5.572
Nyttjanderätt, Måldomargatan	9.720	9.720	0
Garage	141.600	212.400	-70.800
Extra parkeringsplatser	43.950	45.900	-1.950
Eluttag vid parkeringsplatser	33.000	33.240	-240
Avsättning takfond	0	0	0
Avsättning till underhållsfonden	0	0	0
Banklån till takprojektet	0	0	
Räntor	38.800	1.000	37.800
Övr.ers och intäkter	1.840	0	1.840
Summa intäkter	3.326.202	3.353.980	-27.778
Kostnader, radhus:			
Fjärrvärme	1.406.542	1.730.000	323.458
Vatten	275.198	400.000	124.802
El till gemensamma utrymmen	45.595	70.800	25.205
Försäkringar	16.236	21.000	4.764
Arvoden inkl. skatter	86.813	140.000	53.187
Förvaltning	123.798	120.000	-3.798
Parskötsel	136.941	150.000	13.059
Kabel-TV	140.258	140.000	-258
Reparationer, <i>Inkl. Tak. 600,000:-</i>	867.130	350.000	-517.130
Telefon	1.422	0	-1.422
Div. övriga kostnader	2.190	0	-2.190
Räntekostnader	114.470		-114.470
Kundförluster	1.280	0	-1.280
Summa kostnader, radhus	3.217.873	3.121.800	-96.073
Kostnader, garage:			
Elförbrukning	34.050	46.000	11.950
Reparationer	1.530	166.400	164.870
Summa kostnader, garage	35.580	212.400	176.820
Summa kostnader, totalt	3.253.453	3.334.200	80.747
RESULTAT	72.749	-19.780	52.969

Arvoden innefattar ersättningar till styrelse, revisorer, valberedning och årsstämmans ordförande/sekreterare.

BALANSRÄKNING 2011-2012

	2010-06-30	2011-06-30	2012-06-30
Tillgångar :			
Bank	2.509.272:49	2.687.753:67	3.067.006:76
Värdepapper, Megafond	0	0	0
Fordringar, fastighetsägare	76.403:00	56.199	69.571
Andra kortfristiga fordringar	0	8.865	0
Skattekonto	2:00	2:00	2:00
Summa tillgångar	2.585.677:49	2.752.819:67	3.136.579:76
Skulder och eget kapital:			
Leverantörer	269.577:00	846.907	0
Underhållsfond	0	526.556	672.356
Skatteskuld personal			11.850
Andra långfristiga skuld kredinstitut			1.955.320
Avsatt till "takfond"	2.129.790:00	955.051:84	0
Balanserad vinst	-44.492:88	186.309:65	424.304:83
Årets resultat	230.802:53	237.995:18	72.748:93
Summa skulder och eget kapital	2.585.677:49	2.752.819:67	3.136.579:76

Mölndal 2012-09-10

Styrelsen för Åby Nordgård.

Paula Ohlsson

Louise Norén

Monica Jelson

Dan Pelton

By Allt

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Åby Nordgårds Samfällighetsförening. Organisationsnummer 761408-4605

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning avseende räkenskapsåret 2011-07-01 -- 2012-06-30.

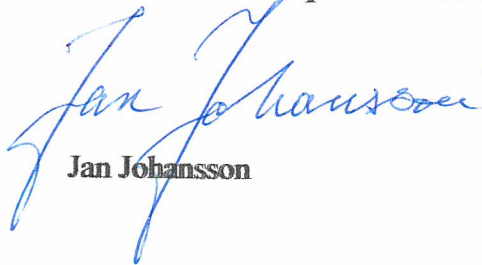
Styrelsen ansvarar för räkenskaperna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige innebärande att vi med hög men inte absolut säkerhet försäkrat oss om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar granskning av underlagen för belopp och annan information i räkenskaphandlingarna liksom att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut och åtgärder i föreningen för bedömning om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller handlat i strid med stadgar och lagar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra följande uttalanden.

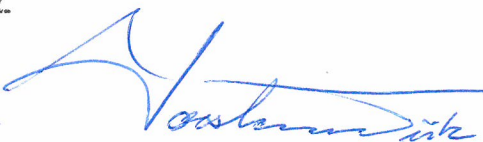
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och så att den ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning, varför vi tillstyrker att stämman

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- disponerar årets resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Mölnadal den 10 september 2012.



Jan Johansson



Torsten Wiik

Ekonomi

Intäkter:

Vid utgången av verksamhetsåret har avgifterna per fastighet varit:

Grundavgift inkl. kabel-TV	1.730 kr/mån.
Garage	200 kr/mån.
Extra p-plats	75 kr/mån.
El-uttag vid p-plats	40 kr/mån.
Bidrag till "underhållsfonden"	300 kr/mån.
Taklån	400 kr/mån.

(Taklånet är på 5 år och vi har 4 år kvar av det)

Boende på Måldomargatan har erhållit nyttjanderätt till samfällighetens lokaler mot en ersättning för värme och belysning med **30** kronor per månad och fastighet.

ÅBY NORDGÅRD SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

FÖRSLAG TILL UNDERHÅLLSPLAN

Tillkommer akut underhåll (reparationer och andra åtgärder) som inte kan schemaläggas

Underhållsåtgärd	Intervall									Senast åtgärdad	Åtgärdas nästa gång
	Vecka	Månad	Halvår	1 år	2 år	3 år	5 år	10 år	15 år		
Uppdatering av denna plan		X								2011-09-07	På styrelsemöte
Okulär kontroll av undercentraler	X									---	En gång per vecka
Flaggning (flaggdagar och efter önskemål)	X									---	Vid behov
Rensning av takrännor på radhusen				X						2010, delvis 2011	Hösten 2012
Kontroll och ev. åtgärd av *) dagvattenledningar, Måldomar							X			Delvis juni 2009	2014
Kontroll och ev. åtgärd av *) dagvattenledningar, Ridlärarg							X			Aldrig	2014
Kontroll och ev. åtgärd av *) dagvattenledningar, Sadelgatan							X			Delvis aug. 2009	2014
Kontroll och ev. åtgärd av *) dagvattenledningar, Seldonsgat							X			Aldrig	2014
Kontroll och ev. åtgärd av *) dagvattenledningar, Travtränar							X			Aldrig	2014
Rensning av dagvattenbrunnar i källartrappor, Måldomarg				X						Juli 2011	Hösten 2012
Kontroll och ev. rep. av utvändiga källardörrar, Måldomar 2								X		1975	2012 <i>Klarf</i>
Kontroll och ev. rep. av utvändiga källardörrar, Måldomar 4								X		1995	2015
Kontroll och ev. rep. av utvändiga källardörrar, Måldomar 6								X		1975	2012 <i>Klarf</i>
Kontroll och ev. rep. av utvändiga källardörrar, Måldomar 8								X		Oktober 2009	2019 <i>Klarf</i>
Översyn av källartrappor och räcken, Måldomargatan 2									X	1975	2012 <i>Klarf</i>
Översyn av källartrappor och räcken, Måldomargatan 4									X	1975	Hösten 2011 <i>Klarf</i>
Översyn av källartrappor och räcken, Måldomargatan 6									X	1975	Hösten 2011 <i>Klarf</i>
Översyn av källartrappor och räcken, Måldomargatan 8									X	1975	2012 <i>Klarf</i>
Golvlack i källarkorridorer, Måldomargatan 2									X	Ca 1980	Sommar 2014
Golvlack i källarkorridorer, Måldomargatan 4									X	Ca 1980	Sommar 2012
Golvlack i källarkorridorer, Måldomargatan 6									X	1991	Sommar 2013

ÅBY NORDGÅRD SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

FÖRSLAG TILL UNDERHÅLLSPLAN

Tillkommer akut underhåll (reparationer och andra åtgärder) som inte kan schemaläggas

Underhållsåtgärd	Intervall									Senast åtgärdad	Åtgärdas nästa gång
	Vecka	Månad	Halvår	1 år	2 år	3 år	5 år	10 år	15 år		
Golvack i källarkorridorer, Måldomargatan 8									X	Ca 1980	Sommar 2015
Översyn och vid behov reparation av sittgrupper vid gångväg								X		Juli 2009	2019
Kontroll och ev. åtgärd av timers i motorvärmarruttag				X						Våren 2011	2012
Reparation och ev. målning av räcken vid parkeringar, Måldomargatan						X				2011	2014
Reparation och ev. målning av räcken vid parkeringar, Ridlärargatan						X				2011	2014
Reparation och ev. målning av räcken vid parkeringar, Sadelgatan						X				2011	2014
Reparation och ev. målning av räcken vid parkeringar, Seldonsgatan						X				2011	2014
Reparation och ev. målning av räcken vid parkeringar, Travtränargatan						X				2011	2014
Reparation av paneler på garagedörrar, Måldomargatan **)								X		Delvis för flera år sedan	2012
Reparation av paneler på garagedörrar, Ridlärargatan **)								X		Delvis för flera år sedan	2012
Reparation av paneler på garagedörrar, Sadelgatan **)								X		Delvis för flera år sedan	2012
Översyn och ev. byte av fasadbrädor på garagelängor, Måld.							X			2010-2011	2016
Översyn och ev. byte av fasadbrädor på garagelängor, Sadelg							X			2010-2011	2016
Översyn och ev. byte av fasadbrädor på garagelängor, Seldon							X			2010-2011	2016
Ommålning av garage (väggar och port), Måldomargatan						X				2010	2013
Ommålning av garage (väggar och port), Ridlärargatan						X				2010	2013

ÅBY NORDGÅRD SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

FÖRSLAG TILL UNDERHÅLLSPLAN

Tillkommer akut underhåll (reparationer och andra åtgärder) som inte kan schemaläggas

Underhållsåtgärd	Intervall									Senast åtgärdad	Åtgärdas nästa gång
	Vecka	Månad	Halvår	1 år	2 år	3 år	5 år	10 år	15 år		
Ommålning av garage (väggar och port), Sadelgatan						X				2010	2013
Översyn och ev. reparation av lås, fjädrar o trösklar till garageportar, Måldomargatan							X			Delvis 2010-11	2012
Översyn och ev. reparation av lås, fjädrar o trösklar till garageportar, Ridlärargatan							X			Delvis 2010-11	2012
Översyn och ev. reparation av lås, fjädrar o trösklar till garageportar, Sadelgatan							X			Delvis 2010-11	2012
Kontroll och ev. rensning av dräneringsledningar och brunnar							X			2009-2010 vid behov	delvis 2012
Kontroll och ev. omläggning av takbeklädnad									X	2011	2026
Kontroll och motionering av vatten- och värmekranar				X						2010-2011	delvis 2012
Kontroll av spillvattenledningar i kryputrymmen						X				Hösten 2010	2013

Framställningar från styrelsen

Com Hem som försörjer oss med kabel-tv inte kan leverera HD-kvalitet till våra tv-apparater. Vi kan inte heller ha bredband och telefoni via dem.

Flera fastighetsägare har hört av sig angående detta.

Är detta något som styrelsen skall arbeta vidare med?

Styrelsen föreslår stämman att besluta om att:

- Uppdra åt styrelsen att undersöka möjligheterna att uppdatera vårt "com hem"-nät.

Styrelsearbetet har blivit allt mer avancerat.

Allt mera tid av styrelseuppdraget går åt till administration och förvaltning.

Det kanske behövs ett nytt sätt att arbeta.

Kanske skulle en förvaltare kunna göra en del av arbetet?

Kanske skulle det bli lättare för valberedningen att få folk att ställa upp i styrelsearbete.

Styrelsen föreslår stämman att besluta om att:

- Uppdra åt styrelsen att ta in prisuppgifter och information angående ekonomi och förvaltning.

Framställningar från styrelsen

Com Hem som försörjer oss med kabel-tv inte kan leverera HD-kvalitet till våra tv-apparater. Vi kan inte heller ha bredband och telefoni via dem.

Flera fastighetsägare har hört av sig angående detta.

Är detta något som styrelsen skall arbeta vidare med?

Styrelsen föreslår stämman att besluta om att:

- Uppdra åt styrelsen att undersöka möjligheterna att uppdatera vårt "com hem"-nät.

Motion till Åby Nordgårds Samfällighets årsstämma 26 SEP 2012.

I föreningens underhållsplan ingår översyn av garage/garageportar 2012-2013.

Föreningens 59 garage har sedan byggnationen bl.a.

- * vid två tillfällen försetts med ny portbeklädnad

- * fått säkerhetsöversyn och inmontering av säkerhetskedjor till portens fjädrar

Samtliga portar är originalkonstruktioner. Flera av portarna i vårt område har börjat rosta. Detsamma gäller många av mittstolparna mellan garageportarna.

Det är därför aktuellt med översyn/underhåll/ersättning av dessa.

För att få en kostnads kalkyl som underlag inför ett beslut om förbättringar på årsstämman har ett företag i garageportbranschen offererat nya garageportar samt montering av plåtförstärkningar nertill runt mittstolparna.

Fjärrkontrollstyrda eldrivna – vi behöver ej gå ur bilen för att öppna/stänga - helt nya garageportar kostar 14.100:- per port.

Totalt 832.000:-

Kostnaden för denna investering bör kunna tas ur föreningens ackumulerade resultat samt ur vår underhållsfond.

Om vi, som jämförelse, ej vill använda vår egen kassa utan istället väljer att ta ett banklån på hela beloppet innebär det att samfällighetens månadsavgift under tex 5 år skulle höjas med ca 100:- Därefter är de nya portarna betalda.

Vi föreslår årsstämman att ge styrelsen i uppdrag att utreda förutsättningarna och ta in offerter för att under verksamhetsåret 2012/2013

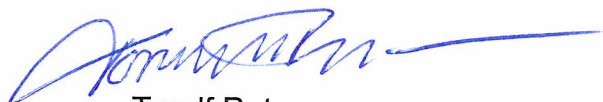
- 1. genomföra förstärkningsarbeten av garagens mittstolpar**
- 2. byta ut befintliga garageportar**

Om stämman beslutar om punkterna 1 och 2:

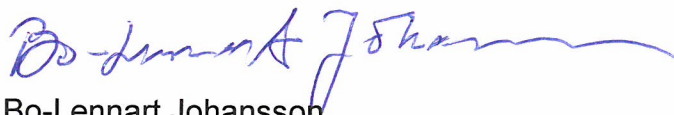
3a) Att besluta att finansiera investeringen med uttag i föreningens Underhållsfond och ackumulerade resultat. Helt eller delvis.

3b) Att hela investeringen, eller återstoden efter deluttag i 3a), finansieras med en höjning av samfällighetens avgift med 100:- under erforderlig tid, max 5 år.

Åby Nordgård 30 AUG 2012.



Torulf Rutgersson
Sadelgatan 2A



Bo-Lennart Johansson
Sadelgatan 4E