

ÅBY NORDGÅRD

SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Årsredovisning
1 juli 2012 - 30 juni 2013

Innehåll:

Kallelse / Dagordning
Förtroendevalda
Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Förslag till budget 2013-2014
Motion från medlemmar

Välkommen till årsstämman!
Onsdagen den 18 september 2013 kl 18:30
ÅBY Travbana

Förtroendevalda 2012-2013

Styrelse:

Torulf Rutgersson
Charlotte Wiik
Monica Morenius
Dan Pettersson
Bengt Atterot
Lars-Gunnar Johansson
Niklas Carlsson

Ordförande
Sekreterare, vice ordförande
Kassör
Tekniska frågor, underhåll
Trafik, parkeringar, garage
Suppleant, parkfrågor
Suppleant, september-januari

Firmatecknare:

Styrelsens ledamöter, två i förening

Revisorer:

Torsten Wiik
Jan Johansson

Revisorsuppleanter:

Ingegerd Nilsson
Svante Persson

Valberedning:

Stig Eriksson
Göran Söderman
Bo-Lennart Johansson

Föreningens brevlåda finns vid Måldomargatan 8. Töms ett par gånger i veckan.
Föreningens telefon har nummer 070-527 81 41. Den är kopplad till telefonsvarare
och SMS. Avlyssnas löpande.
Föreningens e-postadress är abynordgard@hotmail.com

Förvaltningsberättelse över verksamhetsåret

Medlemsantal:	147 fastigheter vid Travtränar-, Seldons-, Sadel-, Ridlärar- och Måldomargatan
Möten:	12 styrelsemöten Årsstämma den 26 september 2012 Extra årsstämma 12 december 2012 för att fastställa budgeten
NordgårdsNytt:	9 utskick

Styrelsens sammanfattning av verksamhetsåret.

Styrelsen vill börja med att tacka alla medlemmar för ett bra verksamhetsår. Ni har varit engagerade i ert boende, tålmodiga och öppna för nya tankar och idéer vilket innebär att vi i styrelsen har känt en glädje med uppdraget.

NYA GRANNAR

Under året har vi välkomnat 9 nya familjer i området och det är roligt att känna att området är attraktivt för omvärlden. I juni 2013 hade styrelsen ett informationsmöte för våra nya grannar. Det var ett uppskattat möte och vi hoppas kunna fortsätta med detta under kommande verksamhetsår.

TRAFIK

Styrelsen har under året beslutat att byta portar på samtliga garage samt utbyte av bärande reglar och förstärkning med järnankare under de bärande reglarna, arbetet pågår och beräknas vara klart under vecka 42.

Under det senaste året har 11 garage bytt innehavare pga att det har varit en ovanligt stor försäljning av fastigheter, 10 boende står i vår garagekö och den som senast fick ett garage hade väntat i 2.5 år

UNDERHÅLL

Det har gjorts en hel del under året. En enkät angående garagen har skickats ut och medlemmarna fick tycka till. Dräneringsgruppen har kommit igång och man har borrar på olika ställen för att se hur dräneringsrören fungerar/inte fungerar. Fortsättning följer under kommande verksamhetsår.

Takprojektet har avslutats.

Styrelsen har under året tillsett att förvaltning av park och skötsel av området skett. Häckar har klippts och planterats där det har behövts.

En stor del av styrelsens arbete har under året ägnats åt vår ekonomi och att upphandla och få renoveringsarbetena till stånd. Ett givet uppdrag för kommande styrelse är att genomföra det löpande underhållet enligt vår underhållsplan.

EKONOMI

Verksamhetsåret började mycket rörigt ekonomiskt sett. Det förelåg inget budgetförslag och styrelsen hade från banken fått besked om att de gamla lånen kunde lösas in och ge föreningen ett bättre ekonomiskt resultat. Med det i åtanke gjordes budgeten och det kallades till extrastämma i december. Men det blev inte som det var tänkt och en ny strategi fick upprättas. Extra inbetalningar har under våren fått göras för att komma tillrätta med det ackumulerade underskottet. Föreningen går ekonomiskt stärkt in i det nya verksamhetsåret.

Revisionsberättelsen kommer jämte förslaget från valberedningen att delas ut separat.

Verksamhetsåret 2012-13 resulterade i ett överskott på 639.915:46.

Beloppet överförs i ny räkning och samfällighetens ackumulerade överskott per 30 juni 2013 är 293.556:22 (1.997:- per fastighet).

Intäkter:

Vid utgången av verksamhetsåret var månadsavgifterna:

Radhus	1.730:-
Garage	300:-
Extra parkeringsplats	75:-
Eluttag vid parkeringsplats	40:-
Avsättning Underhållsfonden	700:-

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

De bokförda ränteintäkterna under året blev 38.637:46, ett tillskott mot budget beroende på att vi ej fick slutbetala vårt investeringslån och därmed har en mycket hög likviditet.

Kostnader:

Fjärrvärmen, föreningens största kostnad (43% av de gemensamma kostnaderna), blev 1.733.575:-, nästan 200.000:- högre än året innan, dock i nivå med budget.

Vattenförbrukningen, ökade med 2% till 374.518:-

Kostnaden för gemensam el ökade med 8% till 55.635:-

Samfällighetens försäkringar, Länsförsäkringar samt avtalet med SOS Alarm har kostat 24.752:-

Förvaltningskostnaderna, 71.351:- har minskat med 89.472:- jämfört med året innan! Främst beroende på färre inhandlade konsultuppdrag än beräknats.

Summa arvoden (inkl. styrelsen, arvoden till revisorer och valberedning), blev 132.658:-

Kostnaden för parkskötsel; buskklippning, trädfällning, gräsklippning och snöröjning kostade 161.246:- en ökning med 9%.

Avgiften för tillgång till kabel-tv har ökat med 3% till 144.030:- Diskussioner förs inför en eventuell uppgradering av vårt nät.

Reparationerna på radhusen bokförs till 600.000:- i nivå med vår budget. Här ingår beslutade projekt som ännu ej är klara och därmed ej fakturerats med 229.000:- Beloppet är reserverat bland leverantörsskulderna i Balansräkningen.

Till underhållsfonden har avsatts 600.000:-

Räntekostnaden för investeringslånet får vi dras med några år till.. Under året har vi betalat 91.097:-

Även elförbrukningen till våra garage och p-platser har ökat rejält, med 18% till 40.426:-

Reparationerna av garagen slutade på 207.374:- Den största delen består av den första delbetalningen för projektet att byta portar.

RESULTATRÄKNING 2012-2013

	Utfall	Budget	Avvikelse
INTÄKTER:			
Radhus	3.269.360	3.272.220	- 2.860
Nyttjanderätt, Måldomargatan	9.660	9.720	- 60
Garage	247.800	247.800	
Extra parkeringsplatser	43.200	44.100	- 900
Eluttag vid parkeringsplatser	33.120	33.120	
Avsättning takfond	352.800	352.800	
Avsättning till underhållsfonden	882.000	882.000	
Räntor	38.637:46	25.000	13.637:46
Summa intäkter	4.876.577:46	4.866.760	9.817:46
KOSTNADER, RADHUS:			
Fjärrvärme	1.733.575	1.800.000	66.425
Vatten	374.518	400.000	25.482
El till gemensamma utrymmen	55.635	60.000	4.365
Försäkringar	24.752	20.000	- 4.752
Arvoden inkl. skatter	132.658	140.000	7.342
Förvaltning	71.351	147.000	75.649
Parkskötsel	161.246	150.000	-11.246
Kabel-TV	144.030	150.000	5.970
Reparationer, allmänt	600.000	600.960	960
Räntekostnader	91.097	51.000	-40.097
Avsättning Underhållsfond	600.000	600.000	0
Summa kostnader, radhus	3.988.862	4.118.960	130.098
KOSTNADER, GARAGE:			
Elförbrukning	40.426	45.000	4.574
Reparationer	207.374	202.800	-4.574
Summa kostnader, garage	247.800	247.800	0
Totala kostnader	4.236.662	4.366.760	130.098
RESULTAT	639.915:46	500.000	139.915:46

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

BALANSRÄKNING

	30 JUN 2011	30 JUN 2012	30 JUN 2013
Tillgångar :			
Bank	2.687.753:67	3.067.006:76	3.668.743:65
Fordringar, fastighetsägare	56.199:00	69.571:00	604:00
Andra kortfristiga fordringar	8.865:00	0	0
Skattekonto	2:00	2:00	2:00
Summa tillgångar	2.752.819:67	3.136.579:76	3.669.349:65
Skulder och eget kapital:			
Leverantörsskulder	846.907:00	831.851:00	596.947:43
Underhållsfond, radhus	526.556:00	372.356:00	970.956:00
Underhållsfond, garage		300.000:00	306.894:00
Avsatt till "takfond"	955.051:84	0	0
Skatteskuld, personal	0	23.412:00	34.504:00
Långfristiga skulder	0	1.955.320:00	1.466.492:00
Balanserad vinst	186.309:65	424.304:83	-346.359:24
Årets resultat	237.995:18	-770.664:07	639.915:46
Summa skulder/eget kapital	2.752.819:67	3.136.579:76	3.669.349:65

Möln dal 02 SEP 2013

Styrelsen för Åby Nordgård Samfällighetsförening

Torulf Rutgersson

Charlotte Wiik

Dan Pettersson

Bengt Atterot

Lars Johansson

KOSTNADER PER FASTIGHET (147 st)

	Utfall 2006-07	Utfall 2007-08	Utfall 2008-09	Utfall 2009-10	Utfall 2010-11	Utfall 2011-12	Utfall 2012-13	Budget 2012-13
Fjärrvärme	8.584	9.403	10.165	11.379	11.611	10.461	11.793	12.246
Vatten	2.583	2.417	2.476	2.638	2.511	2.507	2.548	2.585
El, gemensamt	441	367	402	413	376	350	378	395
Försäkringar	87	81	73	141	69	111	168	190
Arvoden	483	483	800	805	782	669	902	952
Förvaltning	403	595	853	785	610	1.118	485	578
Parkskötsel	932	729	872	960	923	1.002	1.097	1.122
Kabel-TV	808	1.127	1.049	867	913	954	980	1.020
Reparationer	909	1.562	524	700	480	9.668	4.082	4.082
Underhållsfond, inkl. lån takprojekt	510	510	0	0	4.200	3.600	4.082	3.180
Takfonden	900	3.900	4.800	4.888	2.400	4.800	0	0
Energioptimering*	1.016	1.051	5.096	0	0	0	0	0
Räntekostnader**							620	612
Summa	17.656	22.225	27.110	27.005	24.950	35.240	27.135	26.962

* Energioptimering i Resultat 2008-09 omfattar lån + ränta

** Räntekostnader tidigare ej särredovisade.

KOSTNADER PER GARAGE (59 st)

	Utfall 2006-07	Utfall 2007-08	Utfall 2008-09	Utfall 2009-10	Utfall 2010-11	Utfall 2011-12	Utfall 2012-13	Budget 2013-14
Reparationer	289	1.855	607	1.549	1.358	26	3.515	1.820
El	390	548	484	713	773	577	685	763
Avskrivning								1.017
Summa	679	2.403	1.091	2.262	2.132	603	4.200	3.600

Förslag till BUDGET för 2013-2014

Styrelsen föreslår föreningsstämman att besluta följande månadsavgifter för samfälligheten från den 1 oktober 2013 (nuvarande avgifter inom parentes):

Radhus, grundavgift	1.980 kronor	(1.730)
Avsättning till underhållsfonden	120 kronor	(700)
Garage	300 kronor	(300)
Extra p-plats	75 kronor	(75)
El för p-plats	40 kronor	(40)
Nyttjande av källarutrymmen, Måldomargatan	50 kronor	(30)

BUDGET	Utfall 12/13	Budget 13/14
Intäkter:		
Radhus	3.269.360	3.382.470
Nyttjanderätt, Måldomargatan	9.660	16.200
Garage	247.800	212.400
Extra parkeringsplatser	43.200	43.200
Eluttag vid parkeringsplatser	33.120	33.120
Underhållsfond, avsättning	882.000	467.460
Takfond, avsättning	352.800	
Räntor	38.637:46	25.000
Summa intäkter	4.876.577:46	4.179.850
Kostnader, radhus:		
Fjärrvärme	1.733.575	1.800.000
Vatten	374.518	380.000
El till gemensamma utrymmen	55.635	58.000
Försäkringar	24.752	28.000
Arvoden inkl. skatter	132.658	140.000
Förvaltning	71.351	85.000
Parkskötsel	161.246	165.000
Kabel-TV	144.030	150.000
Reparationer, allmänt	600.000	600.000
Avsättning Underhållsfond	600.000	467.460
Räntekostnad	91.097	90.000
Summa kostnader, radhus	3.988.862	3.963.460
Kostnader, garage:		
Elförbrukning	40.426	45.000
Reparationer	207.374	107.400
Avskrivningar garageprojektet		60.000
Summa kostnader, garage	247.800	212.400
Totala kostnader	4.876.577	4.175.860
RESULTAT	639.915:46	3.990

Kommentarer till budgetförslaget:

Samfällighetsföreningen är, enligt lag, ålagd att avsätta medel till en underhållsfond att användas vid extrema behov.

Efter föregående verksamhetsår har vi 970.956:- i Underhållsfonden.

Under juli-september 2013 har vi avsatt ytterligare 308.700:-

Totalt disponerar vi per 30 september 2013 1.279.656:-

Styrelsen föreslår stämman att från 1 oktober minska avsättningen till 120:- per fastighet och månad.

Ny månadsavgift föreslås bli 1.980:- Boende på Måldomargatan har för el och värme i respektive källarlokal tidigare betalat 30:- I samband med att tillbyggda fastigheter nu betalar för värmeförbrukningen av nya utrymmen föreslås avgiften för lokalerna på Måldomargatan att höjas till 50:- per månad. Övriga intäkter föreslås vara oförändrade.

Samfällighetens övriga gemensamma kostnader har ökats marginellt och budgeteras enligt förväntad kostnadsutveckling.

Garageprojektets nya portar, som totalt kommer att kosta drygt en miljon kronor, kommer enligt budgetförslaget att skrivas av under 10 år. De kan eventuellt komma att skrivas av i en snabbare takt om de årliga underhållskostnaderna medger det. Underhållsfondens andel för garage kommer att tas i anspråk under innevarande budgetår.

Motion från medlemmar.

Motion ang reparation av asfaltering vid garagen.

Vi föreslår att föreningen kontrollerar och i förekommande fall förnyar/reparerar asfalteringen framför våra garage.

Som exempel kan nämnas uppfarten från gatan till garagen vid Ridlärargatan 2, garagen 26-32. Där har bilarna och vintrarna skadat särskilt hårt skarven mellan gatan och garageuppfarten.

Möln dal 20130831

Birgitta och Antti Friberg
Ridlärargatan 2C

Styrelsens kommentar:

Styrelsen håller med motionärerna och föreslår stämman att rösta i enlighet med motionen. Många gatudelar och brunnar behöver ses över och åtgärdas.

Den nya styrelsen får driva frågan, i samarbete med kommunens gatukontor.