

ÅBY NORDGÅRD SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Årsredovisning
1 juli 2013 - 30 juni 2014

Innehåll:

Kallelse / Dagordning

Förtroendevalda

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Förslag till budget 2014-2015

Motion från medlemmar/styrelse

Välkommen till årsstämman!

Onsdagen den 24 september 2014 kl 18:30

Åbyskolan/Katrinebergssoklans Aula.



ÅBY NORDGÅRD SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

KALLELSE TILL ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

TID: **ONSDAG 24 SEPTEMBER 2014 KL 18.30**

PLATS: Åbyskolan/Katrinebergsskolans AULA

Dagordning

1. Stämman 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 närvarobetäckning
7. Styrelsens och revisorernas berättelse
8. Fråga om ansvarsfrihet för avgående styrelse
9. Framställningar från styrelsen
10. Motion från medlemmar
11. Ersättningar till styrelse och revisorer
12. Styrelsens budgetförslag
13. Val av styrelse, se valberedningens förslag
14. Val av revisorer samt revisorssuppleanter
15. Val av valberedning
16. Plats för stämmoprotokollets tillgänglighet
17. Stämman avslutas

VÄLKOMNA!

Förtroendevalda 2013-2014

Styrelse:

Torulf Rutgersson	Ordförande
Pernilla Övermark	Sekreterare
Isabell Håkansson	Kassör
Dan Pettersson	Tekniska frågor, underhåll
Bengt Atterot	Trafik, parkeringar, garage
Lars Ljungberg	Områdesmiljöfrågor
Lars-Gunnar Johansson	Suppleant, Parkarbeten

Firmatecknare:

Styrelsens ledamöter, två i förening

Revisorer:

Torsten Wiik, Jan Johansson

Revisorsuppleanter:

Ingegerd Nilsson, Svante Persson

Valberedning:

Stig Eriksson

Göran Söderman

Bo-Lennart Johansson

Kontaktuppgifter

Föreningens brevlåda finns vid Måldomargatan 8A. 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.

Vi har under året fått 10 nya grannar. Välkomna!

Möten:

Årsstämma den 18 september 2013

12 styrelsemöten

1 Informationsmöte ang uppgradering Kabel-TV, Fiber-LAN ComHem

1 extra stämma våren 2014 för att framrösta Fiber-LAN ComHem

NordgårdsNytt:

7 utskick

Styrelsens sammanfattning av verksamhetsåret.

Vi har ett bra verksamhetsår bakom oss då vi under året bl.a. bytt garageportar, fortsatt diskussionerna inför framtida dräneringsarbeten och påbörjat arbetet med uppgradering av vårt kabel-TV-nät till LAN. Många boende har varit aktiva i boendefrågor..

Trafik

Styrelsen beslutade att byta portar på samtliga garage samt utbyte av bärande reglar och förstärkning med järnankare under de bärande reglarna. Arbetet var klart under v. 42. Det har förmedlats ett byte av garageinnehavare. Garagekön har 12 st sökande där den som stått längst har köat i ca 4 år.

Underhåll

Styrelsen har under året utfört löpande tillsyn av park och viss skötsel av området har skett.

Den målning som är planerad i källarkorridorernas golv på Måldomargatan är uppskjuten tills efter installation av LAN och annat underhållsarbete har färdigställts.

Vi har under året upphandlat renoveringsarbeten. Ett givet uppdrag för kommande styrelse är att genomföra det löpande underhållet enligt vår underhållsplan som har uppdaterats.

Då dräneringsfrågan ännu inte har blivit fullständigt utredd/utförd, fortsätter dräneringsgruppen sitt arbete. Nu utökad med en person.

Kabel-TV: Installerandet av Fiber-LAN påbörjades och väntas vara genomfört 1 okt 2014.

Revisionsberättelsen kommer jämte förslaget från valberedningen att delas ut separat.

EKONOMI

Verksamhetsåret 2013-14 resulterade i ett överskott på 243.865:-

Beloppet överförs i ny räkning och samfällighetens ackumulerade överskott per 30 juni 2014 är 537.421:- (3.656:- per fastighet).

Intäkter:

Vid utgången av verksamhetsåret var månadsavgifterna:

Radhus	1.980:-
Garage	300:-
Extra parkeringsplats	75:-
Eluttag vid parkeringsplats	40:-
Avsättning Underhållsfonden	120:-

Boende på Måldomargatan betalar för nyttjanderätt till samfällighetens källarlokalerna en ersättning för värme och belysning med **50:-** per månad och fastighet.

Ränteintäkter under året 22.428:-

Kostnader

Fjärrvärme, föreningens största kostnad blev 1.502.099:-

Vattenförbrukning, 465.950:-

Kostnaden för gemensam el, 54.099:-

Samfällighetens försäkringar, Länsförsäkringar samt avtalet med SOS Alarm har kostat 34.730:-

Förvaltningskostnaderna, som bland annat inkluderar kostnader till fastighetspartner och inköp av material, uppgick till 110.360:-.

Summa arvoden (inkl. styrelsen, arvoden till revisorer och valberedning), blev 132.836:-

Kostnaden för parkskötsel; buskar, trädfällning, gräsklippning och snöröjning kostade 175.006:-

Kabel-TV har kostat 122.336:-

Kostnader för gemensamma reparationer av radhusen har kostnadsförts till budgeterad nivå, 600.000:- Här ingår reserv som kommer att användas under framtida år.

Till underhållsfonden har avsatts 468.160:- Dessutom har underhållsfonden tillförts 428.946:- från tidigare kostnadsförda men ej utnyttjade reserveringar. Fonden har 1.868.063:- (12.708:- per fastighet)

Räntekostnaden för investeringslånet får vi dras med några år till. Under året har vi betalat 65.970:-

Kostnader garage:

Elförbrukningen till våra garage och p-platser 35.081:- Reparationer 80.121:-

För garageportarna har uttag gjorts ur garagefond med 306.894:-, avskrivning har skett med 97.499:- och resterande 384.457:- kostnadsförs först under framtida år.

RESULTATRÄKNING 2012-2013

	Utfall	Budget	Avvikelse
INTÄKTER:			
Radhus	3 383 848	3 382 470	1 378
Nyttjanderätt, Måldomargatan	16 200	16 200	0
Garage	212 700	212 400	-300
Extra parkeringsplatser	40 275	43 200	-2 925
Eluttag vid parkeringsplatser	44 500	33 120	11 380
Avsättning till underhållsfonden	468 160	467 460	700
Räntor	22 428	25 000	-2 572
Summa intäkter	4 188 111	4 179 850	8 261
KOSTNADER, RADHUS:			
Fjärrvärme	1 502 099	1 800 000	297 901
Vatten	465 950	380 000	-85 950
El till gemensamma utrymme	54 900	58 000	3 901
Försäkringar	34 730	28 000	-6 730
Arvoden inkl. skatter	132 836	140 000	7 164
Förvaltning	110 360	85 000	-25 360
Parkskötsel	175 006	165 000	-10 006
Kabel-TV	122 336	150 000	27 664
Reparationer, allmänt	600 000	600 000	0
Räntekostnader	65 970	90 000	24 030
Avsättning Underhållsfond	468 160	467 460	-700
Summa kostnader, radhus	3 731 546	3 963 460	231 914
RESULTATRÄKNING forts.			
KOSTNADER, GARAGE:			
Elförbrukning	35 081	45 000	9 919
Reparationer	80 120	107 400	27 280
Avskrivningar	97 499	60 000	-37 499
Summa kostnader, garage	212 700	212 400	-300
Totala kostnader	3 944 246	4 175 860	231 614
RESULTAT	243 865	3 990	239 875

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

BALANSRÄKNING

	30 JUN 2012	30 JUN 2013	30 JUN 2014
Tillgångar :			
Bank	3 067 007	3 668 744	3 210 320
Fordringar, fastighetsägare	69 571	604	13 540
Upplupna ränteintäkter			7 066
Skattekontot	2	2	2
Byggnader; garage			384 457
Summa tillgångar	3 136 580	3 669 350	3 615 385
Skulder och eget kapital:			
Leverantörsskulder	831 851	596 947	232 237
Underhållsfond, radhus	372 355	1 277 850	1 868 063
Avsatt till "takfond"	300 000		
Skatteskuld, personal	11 850	18 880	
Avräkning sociala avgifter	11 562	15 624	
Långfristiga skulder	1 955 320	1 466 492	977 664
Balanserad vinst	424 305	-346 539	293 556
Årets resultat	-770 664	639 915	243 865
Summa skulder/eget kapital	3 136 580	3 669 350	3 615 385

Möln dal 07 SEP 2014

Styrelsen för

Åby Nordgård Samfällighetsförening

Torulf Rutgersson Isabell Håkansson

Pernilla Övermark Dan Pettersson

Bengt Atterot Lars Ljungberg

Lars G Johansson

KOSTNADER PER FASTIGHET (147 st)

	Utfall 2007-08	Utfall 2008-09	Utfall 2009-10	Utfall 2010-11	Utfall 2011-12	Utfall 2012-13	Utfall 2013-14	Budget 2014-15
Fjärrvärme	9.403	10.165	11.379	11.611	10.461	11.793	10.218	11 905
Vatten	2.417	2.476	2.638	2.511	2.507	2.548	3.170	2 857
El, gemensamt	367	402	413	376	350	378	368	395
Försäkringar	81	73	141	69	111	168	236	259
Arvoden	483	800	805	782	669	902	904	952
Förvaltning	595	853	785	610	1.118	485	751	952
Parkskötsel	729	872	960	923	1.002	1.097	1.191	1 224
Kabel-TV	1.127	1.049	867	913	954	980	832	680
Avskrivning LAN								3 061
Reparationer	1.562	524	700	480	9.668	4.082	4.082	4 082
Underhållsfond, inkl. lån takprojekt	510	0	0	4.200	3.600	4.082	3.185	4 186
Takfonden	3.900	4.800	4.888	2.400	4.800	0	0	0
Energioptimering*	1.051	5.096	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader**						620	449	429
Summa	22.225	27.110	27.005	24.950	35.240	27.135	25.386	30.982

* Energioptimering i Resultat 2008-09 omfattar lån + ränta

** Räntekostnader tidigare ej särredovisade.

KOSTNADER PER GARAGE (59 st)

	Utfall 2007-08	Utfall 2008-09	Utfall 2009-10	Utfall 2010-11	Utfall 2011-12	Utfall 2012-13	Utfall 2013-14	Budget 2014-15
Reparationer	1.855	607	1.549	1.358	26	3.515	1.358	1 356
El	548	484	713	773	577	685	595	678
Avskrivning							1.653	1 566
Summa	2.403	1.091	2.262	2.132	603	4.200	3.606	3. 600

Förslag till BUDGET för 2014-2015

Styrelsen föreslår föreningsstämman att besluta följande månadsavgifter för samfälligheten från den 1 oktober 2014 (nuvarande avgifter inom parentes):

Radhus, grundavgift	2.015:-	(1.980)
Avsättning till underhållsfonden	250:-	(120)
Garage	300:- Oförändrad	(300)
Extra p-plats	75:- Oförändrad	(75)
El för p-plats	40:- Oförändrad	(40)
Nyttjande av källarutrymmen, Måldomargatan	50:- Oförändrad	(50)

BUDGET	Utfall 13/14	Budget 14/15
Intäkter:		
Radhus	3.383.848	3 551 000
Nyttjanderätt, Måldomargatan	16.200	16 200
Garage	212.700	212 400
Extra parkeringsplatser	40 275	39 600
Eluttag vid parkeringsplatser	44 500	34 500
Underhållsfond, avsättning	468.160	615 400
Takfond, avsättning		
Räntor	22.428	22 000
Summa intäkter	4.188.111	4.491.100
Kostnader, radhus:		
Fjärrvärme	1.502.099	1 750 000
Vatten	465.950	420 000
El till gemensamma utrymmen	54.099	58 000
Försäkringar	34.730	38 000
Arvoden inkl. skatter	132.836	140 000
Förvaltning	110.360	140 000
Parkskötsel	175.006	180 000
Kabel-TV	122.336	100 000
Avskrivning LAN		450000
Reparationer, allmänt	600.000	600 000
Avsättning Underhållsfond	468.160	615 400
Räntekostnad	65 970	63 000
Summa kostnader, radhus	3.731.546	4.554.400
Kostnader, garage:		
Elförbrukning	35.081	40 000
Reparationer	80 120	80 000
Avskrivningar garageprojektet	97 499	92 400
Summa kostnader, garage	212.700	212.400
Totala kostnader	4.188.111	4.491.100
RESULTAT	243.865	-275.700

Kommentar till budgetförslaget:

Samfällighetsföreningar är, enligt lag, ålagda att avsätta medel till en underhållsfond att användas vid extrema behov. Efter föregående verksamhetsår har vi 1.868.063:- i vår underhållsfond.

Totalt disponerar fonden per 30 september 2014; 1.920.983:-

Styrelsen föreslår stämman att från 1 oktober öka avsättningen till 250:- per månad och fastighet.

Ny månadsavgift föreslås bli 2.015:- Tillbyggda fastigheter betalar extra värmekostnad. Övriga avgifter föreslås vara oförändrade.

Samfällighetens övriga gemensamma kostnader har budgeterats enligt förväntad kostnadsutveckling.

I förslaget ingår en snabbare avskrivning på LAN-projektet än tidigare tänkt, 450.000:-

Styrelsens förslag innebär ett underskott för 2014/2015 med 275.700:- som föreslås tas från nuvarande ackumulerade överskott, 537.421:-

1. Motion angående föreningens ekonomi

Detta är en lite udda motion och det som är märkligt och udda är att vi egentligen bara vill att föreningen skall följa de lagar och förordningar som styr samfälligheter som vår.

Bakgrund:

Föreningen har omfattande gemensamhetsanläggningar men ingen uppdaterad underhålls- och förnyelseplan för dessa anläggningar.

Man har sedan ett par år en inkomplett underhållsplan, som även saknar upplysningar som är av betydelse för att fondavsättningarnas storlek ska kunna bedömas.

Vi har vid ett flertal tillfällen försökt att uppmuntra styrelser/styrelseledamöter att upprätta en underhålls- och förnyelseplan som baseras på gällande anläggningsbeslut.

Ur denna underhålls- och förnyelseplan skall en debiteringslängd skapas, som i sin tur ger ett vettigt budgetunderlag.

Av rättviseskäl är det viktigt att de som idag nyttjar en så kallad gemensamhetsanläggning betalar så att underhåll sköts och att medel för framtida förnyelse skapas. Det är så angeläget att man införde det i lag, den 1 januari 1990. Mer om detta kan läsas i:

Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (§19 för den som vill, vågar och kan) <https://lagen.nu/1973:1150>

Eftersom föreningen inte följer detta skjuter vi upp underhållet och/eller trixar med ansvarsfrågor och/eller tar ut pengar från nya "nyttjare" som då får betala slitage som gjorts under 40 år.

Motionens delar:

1. Aktualiserad underhålls- och förnyelseplan med ekonomiska termer.
2. Debiteringslängd som baseras på underhålls- och förnyelseplanen
3. För föreningens medlemmar offentliggöra dessa planer och ekonomin kring dessa.
4. Till framtida styrelser, skaffa medel för utbildning i frågor som rör grundläggande juridik, ansvar kring frågeställningar om samfälligheter.

Tips! Lantmäterimyndigheten har kurser i just denna sorts frågor!

Mölnadal den 1 juli 2014

Frank och Liselotte Caprin	Måldomargatan 2G
Lena Clerfors	Måldomargatan 4H
Sonja Larsson	Måldomargatan 4D
Annika Lindfors	Måldomargatan 4C
Christian Nilsson	Måldomargatan 8B
Anna Åsheim	Måldomargatan 8B

2. Motion till Årsstämman 24 SEP 2014.

Styrelsen föreslår Årsstämman
att **undersöka möjligheten för Samfällighetsföreningen att sälja mark/gavel-
veltytor till de gavelfastighetsägare som är intresserade.**

Sedan 25-30 år har de gavelboende som valt att själva sköta gavelmarken, fått möjlighet att disponera samfällighetens mark.

Då samfälligheten ej längre använder dessa ytor ser vi istället försäljning av denna mark, till de som är intresserade att köpa den mark som de redan disponerar, som en intäktskälla.

Möln dal 31 AUG 2014

Styrelsen Åby Nordgård Samfällighetsförening

