

ÅBY NORDGÅRD

SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Årsredovisning

1 juli 2014 - 30 juni 2015

Innehåll:

Kallelse / Dagordning

Förtroendevalda

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Förslag till budget 2015-2016

Svar på motion från föregående Årsstämma

Välkommen till årsstämman!

Torsdag den 24 september 2015 kl 19

Åbyskolan/Katrinebergssoklans Aula.

ÅBY NORDGÅRD SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

KALLELSE TILL ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

TID: **TORS DAG 24 SEPTEMBER 2015 KL 19**

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 närvarobeteckning
7. Styrelsens och revisorernas berättelse
8. Fråga om ansvarsfrihet för avgående styrelse
9. Framställningar från styrelsen
10. Motioner från medlemmar
Svar på motion från föregående Årsstämma.
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 2014-2015

Styrelse:

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

Firmatecknare:

Styrelsens ledamöter, två i förening

Revisorer:

Torsten Wiik, Jan Johansson

Revisorsuppleanter:

Maria Björnram, 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

Möten:

Årsstämma hölls den 24 SEP 2014

12 styrelsemöten

1 extra stämma 03 JUN 2015 för att besluta om dränering.

Nordgårds-Nytt:

9 utskick

Vi hälsar 5 nyinflyttade familjer välkomna!

Styrelsens sammanfattning av verksamhetsåret.

Under året har vi bl.a. diskuterat kring och tagit beslut om att utföra dräneringsarbeten 2015/2016, avslutat arbetet med uppgradering av vårt kabel-TV-nät till LAN och beslutat om ny underhållsplan.

Trafik

Det har förmedlats byte av 6 garage. Garagekön har 6 st sökande där den som stått längst har köat i ca 2 år.

Underhåll

Styrelsen har under året utfört löpande tillsyn av vårt område.

Bl.a. har följande skett: målning av golvet i källarkorridorerna på Måldomargatan, ersatt och målat bräder vid p-platser och garage, inkoppling stuprörsanslutningar, installation dräneringspump, låtit slamsugningsbil rensa dräneringsledningar, bytt några kulventiler, rensning av hängrännor, omdragning av dagvattenledningar, låtit Anticimex ta bort måsbo, tagit bort en del buskar inom området, snyggat upp gräsytor och forslat "kvarglömt" material till Kikås., mätt våra fastigheter, ingått nytt avtal med Com hem, lagat motorvärmrutttag, lagat läckande spillvattenledning inne i fastighet, rensat spygattbrunnarna på Måldomargatan, sopat våra trottoarer och gator, bytt avloppsstammar i källargång på Måldomargatan, bytt varm- och kallvattenventiler på Måldomargatan, mätt fukthalter i kryppgrunder, filmat dräneringsledningar, lagat läckande kulventil samt utfört asbetsanering på Måldomargatan.

Revisionsberättelsen och förslaget från valberedningen kommer att delas ut separat.

EKONOMI

Verksamhetsåret 2014-15 resulterade i ett överskott på 69.387:07

Beloppet överförs i ny räkning och samfällighetens ackumulerade överskott per 30 juni 2015 är 606.808:07 (4.128:- per fastighet).

Intäkter:

Vid utgången av verksamhetsåret var månadsavgifterna:

Radhus	2.015:-
Garage	300:-
Extra parkeringsplats	75:-
Eluttag vid parkeringsplats	40:-
Avsättning Underhållsfonden	425:-

Boende på Måldomargatan betalar för nyttjanderätt till samfällighetens källarlokalerna en ersättning för värme och belysning med 50:- per månad och fastighet. Tillbyggda fastigheter debiteras extra värmeavgift.

Ränteintäkter under året 4.818:- (eg 11.884:- exkl förändring av ingående balans)

Kostnader, gemensamma:

Fjärrvärme, föreningens största kostnad blev 1.542.724:-

Vattenförbrukning, 393.790:-

Kostnaden för gemensam el, 63.353:-

Samfällighetens försäkringar har kostat 24.650:-

Förvaltningskostnaderna, som bland annat inkluderar kostnader till fastighetspartner uppgick till 58.114:-.

Summa arvoden (inkl. styrelsen, revisorer, valberedning och dräneringsgrupp) blev 151.802:-

Kostnaden för parkskötsel; buskar, trädfällning, gräsklippning och snöröjning 198.869:-

Löpande kostnad för Kabel-TV 60.816:- Installation av LAN-nät har skett med 647.300:- Hela investeringen har tagits som kostnad under verksamhetsåret.

Kostnader för gemensamma reparationer av radhusen 390.647:-

Till underhållsfonden har avsatts 383.670:- Fonden har 2.251.733:- (15.318:- per fastighet)

Räntekostnaden för investeringslånet 40.841:- Lånet är slutbetalt 30 JUN 2016.

Kostnader garage:

Elförbrukningen till våra garage och p-platser 37.667:- Reparationer 67.733:-

Då intäkterna från de som hyr garage skall matcha kostnaderna har avskrivning för de nya garageportarna skett med 107.000:- Resterande 277.457:- kostnadsförs under framtida år.

RESULTATRÄKNING 2014-2015

	Utfall	Budget	Avvikelse
INTÄKTER:			
Radhus	3 545 735	3 551 000	- 5265
Nyttjanderätt, Måldomargatan	16 200	16 200	0
Garage	212 400	212 400	0
Extra parkeringsplatser <i>450</i>	40 500	39 600	900
Eluttag vid parkeringsplatser <i>730</i>	35 040	34 500	540
Avsättning till underhållsfonden	383 670	383 670	0
Räntor	4 818	22 000	-17 182
Summa intäkter	4 025 963	4 046 970	-21 007
KOSTNADER, RADHUS:	Utfall	Budget	Avvikelse
Fjärrvärme	1 542 724	1 750 000	207 276
Vatten	393 790	420 000	26 210
El till gemensamma utrymmen	63 353	58 000	- 5 353
Försäkringar	24 650	38 000	13 350
Arvoden	151 802	140 000	-11 802
Förvaltning	58 114	140 000	81 886
Parkskötsel	198 869	180 000	-18 869
Kabel-TV	60 816	100 000	39 184
Installation LAN-nät (data,TV)	647 300	450 000	-197 300
Reparationer	390 647	600 000	209 353
Räntekostnader	40 841	63 000	22 159
Avsättning Underhållsfond	383 670	383 670	0
Summa kostnader, radhus	3 956 576	4 322 670	366 094

RESULTATRÄKNING forts.			
	Utfall	Budget	Avvikelse
KOSTNADER, GARAGE:	295:		
Elförbrukning	37 667	40 000	2 333
Reparationer	67 733	80 000	12 267
Avskrivningar	107 000	92 400	-14 600
Summa kostnader, garage	212 400	212 400	0
Totala kostnader	4 168 976	4 535 070	366 094
RESULTAT	69 387:07	-275 700	345 087:07

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

BALANSRÄKNING

	30 JUN 2013	30 JUN 2014	30 JUN 2015
Tillgångar :			
Bank	3 668 744	3 210 320	3 312 980:07
Fordringar, fastighetsägare	604	13 540	2 390
Förutbetalda kostnader	0	0	20 268
Upplupna ränteintäkter		7 066	1 925
Skattekontot	2	2	0
Byggnader; garage	0	384 457	277 457
Summa tillgångar	3 669 350	3 615 385	3 615 020:07
Skulder och eget kapital:			
Leverantörsskulder	596 947	232 237	267 643
Underhållsfond, radhus	1 277 850	1 868 063	2 251 733
Skatteskuld, personal	18 880	0	0
Avräkning sociala avgifter	15 624	0	0
Långfristiga skulder	1 466 492	977 664	488 836
Balanserad vinst	-346 539	293 556	537 421
Årets resultat	639 915	243 865	69 387:07
Summa skulder/eget kapital	3 669 350	3 615 385	3 615 020:07

Möln dal 18 AUG 2015

Styrelsen för

Åby Nordgård Samfällighetsförening

Torulf Rutgersson

Lars G Johansson

Pernilla Övermark

Dan Pettersson

Bengt Atterot

Lars Ljungberg

Ida Nygren

KOSTNADER PER FASTIGHET (147 st) KLAR

	Utfall 2008-09	Utfall 2009-10	Utfall 2010-11	Utfall 2011-12	Utfall 2012-13	Utfall 2013-14	Utfall 2014-15	Budget 2015-16
Fjärrvärme	10 165	11 379	11 611	10 461	11 793	10 218	10 495	11 905
Vatten	2 476	2 638	2 511	2 507	2 548	3 170	2 679	2 857
El, gemensamt	402	413	376	350	378	368	431	463
Försäkringar	73	141	69	111	168	236	168	191
Arvoden	800	805	782	669	902	904	1 033	1 020
Förvaltning	853	785	610	1 118	485	751	395	612
Parkskötsel	872	960	923	1 002	1 097	1 191	1 353	1 361
Kabel-TV	1 049	867	913	954	980	832	414	578
Avskrivning LAN	0	0	0	0	0	0	4 403	0
Reparationer	524	700	480	9 668	4 082	4 082	2 657	5 442
Avsättning UH-fond	0	0	4 200	3 600	4 082	3 185	2 610	5 100
Avskrivn Dränering	0	0	0	0	0	0	0	1 143
Takfonden	4 800	4 888	2 400	4 800	0	0	0	0
Energioptimering*	5 096	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader**	0	0	0	0	620	449	278	952
Summa	27 110	27 005	24 950	35 420	27 135	25 386	26 915	31 624

* Energioptimering i Resultat 2008-09 omfattar lån + ränta

** Räntekostnader tidigare ej särredovisade.

KOSTNADER PER GARAGE (59 st)

	Utfall 2008- 09	Utfall 2009- 10	Utfall 2010- 11	Utfall 2011- 12	Utfall 2012- 13	Utfall 2013- 14	Utfall 2014-15	Budget 2015-16
Reparationer	607	1 549	1 358	26	3 515	1 358	1 148	1 356
El	484	713	773	577	685	595	638	678
Avskrivning	0	0	0	0	0	1 653	1 814	1 566
Summa	1 091	2 262	2 132	603	4 200	3 606	3 600	3 600

Förslag till BUDGET för 2015-2016

Styrelsen föreslår föreningsstämman att besluta följande, oförändrade, månadsavgifter för samfälligheten från den 1 OKT 2015.

Radhus, grundavgift	2.015:-
Avsättning till underhållsfonden	425:-
Garage	300:-
Extra p-plats	75:-
El för p-plats	40:-
Måldomargatan, nyttjande källarutrymme	50:-
Måldomargatan, enligt nytt anläggningsbeslut	25:-

BUDGET	Utfall 14/15	Budget 15/16
Intäkter:		
Radhus	3 545 735	3 554 460
Nyttjanderätt, Måldomargatan	16 200	16 200
Garage	212 400	212 400
Extra parkeringsplatser	40 500	40 500
Eluttag vid parkeringsplatser	35 040	34 560
Underhållsfond, avsättning	383 670	749 700
Ränteintäkt	4 818	15 000
SUMMA INTÄKTER	4 238 363	4 410 420
Kostnader, radhus:		
Avskrivning dränering	0	168 000
Fjärrvärme	1 542 724	1 750 000
Vatten	393 790	420 000
El till gemensamma utrymmen	63 353	68 000
Försäkringar	24 650	28 000
Arvoden	151 802	150 000
Förvaltning	58 114	90 000
Parkskötsel	198 869	200 000
Kabel-TV	60 816	85 000
Installation LAN-nät	647 300	0
Reparationer	390 647	800 000
Avsättning Underhållsfond	383 670	749 700
Räntekostnad	40 841	140 000
Summa kostnader, radhus	3 956 576	4 648 700

BUDGET	Utfall 14/15	Budget 15/16
Kostnader, Garage:		
Elförbrukning	37 667	40 000
Reparationer	67 733	80 000
Avskrivningar garageprojektet	107 000	92 400
Summa kostnader, garage	212 400	212 400
Totala kostnader	4 168 976	4 861 100
RESULTAT	69 387:07	- 238 280

Kommentar till budgetförslaget:

Samfällighetsföreningar är, enligt lag, ålagda att avsätta medel till en underhållsfond att användas vid extrema behov. Efter verksamhetsåret har vi 2.251.733:- i vår underhållsfond.

Varje månad tillförs ytterligare 62.475:-

Samtliga avgifter föreslås bli oförändrade. Tillbyggda fastigheter betalar extra värmekostnad.

Samfällighetens övriga gemensamma kostnader har budgeterats enligt förväntad kostnadsutveckling och beslutad underhållsplan.

Dräneringsprojektet förväntas starta under verksamhetsåret och de kostnader som är relaterad till projektet är med i budget enligt förväntad kalkyl. Avskrivning ingår med 168.000:- samt räntekostnad med 100.000:-

Styrelsens förslag innebär ett underskott för 2015/2016 med 238.280:- (1.621:- per fastighet), som föreslås tas från nuvarande ackumulerade överskott, 606.808:07:-

Enligt de nya anläggningsbesluten skall boende på Måldomargatan bära de kostnader som är specifika för boendet vid dessa gator vad gäller utförande, drift och underhåll i anläggningen. Det avser arbeten i korridorer, källartrappor, källarytterdörrar, gångvägar, elinstallationer mm inom upplåtet utrymme. Vi föreslår stämman att ta beslut om att debitera de boende för dessa kostnader först under det efterföljande verksamhetsåret.

För det gångna året uppgår dessa kostnader till 8.231:- De avser byten till ledlampor 2.125:- och förbrukning av el för 6.106:-. Debitering kommer att ske under perioden OKT 2015 – SEP 2016 med 25:- per månad per fastighet på Måldomargatan.

Styrelsens svar på motion ställd till föregående Årsstämma om att utreda förutsättningar för eventuellt friköp av mark vid gavelfastigheter inom området.

Vi har undersökt förutsättningarna med Lantmäteriet och Mölndals kommun.

Det går att stycka av och sälja de delar av föreningens mark som finns vid vissa gavelfastigheter - som idag vederlagsfritt disponeras av de boende – till intresserade fastighetsägare.

Styrelsen föreslår Årsstämman att besluta

att ägarna till de gavelfastigheter som har samfällighetsmark invid sina fastigheter och är intresserade av att förvärva denna mark får friköpa dessa delar.

Styrelsen föreslår ett riktvärde på 15.000:- för gavelmarken vid Sadelgatan 2A. Det innebär ett pris per m2 på ca 170:- Övriga friköpta områden prissätts i relation till respektive yta.

Intresserade köpare får dessutom dela på de tillkommande kostnader som Lantmäteriet tar ut för avstyckning av marken.

Samfälligheten har inga kostnader för eventuell försäljning av denna mark.

107 120 EC tot