

Årsredovisning
för
Åby Nordgård Samfällighetsförening
716408–4605

Räkenskapsåret
2017–07–01 – 2018–06–30

Kallelsen till årsstämman
Information om Röstlängd och Närvarohantering
Dagordning
Förvaltningsberättelse
Balansräkning
Resultaträkning
Revisionsberättelse
Förslag till ny budget
Motioner
Bilaga – Nya stadgar
Bilaga – detaljerad budget

Torsdagen den 27:e September 2018 kl. 18:30
Arkipelagen (Stora Ävägen 21 vån 2, Sisjön)

Dagordning

1. Upprättande av röstlängd och närvaroförteckning
2. Stämman öppnas av styrelseordförande
3. Val av ordförande och sekreterare för stämman
4. Val av justeringsmän och tillika rösträknare
5. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
6. Godkännande av dagordning
7. Styrelsens och revisorernas berättelser
8. Ansvarsfrihet för styrelsen
9. Styrelsens budgetförslag
10. Motioner
11. Valberedningens presentation av styrelsemedlemmar
12. Val av ordförande, ledamot och suppleanter
13. Val av revisorer och revisorssuppleanter
14. Val av valberedning
15. Plats för stämmoprotokollets tillgänglighet
16. Stämman avslutas

Upprättande av röstlängd och röstning vid stämman

Information till medlemmarna.

Kompletta regler finns i Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.

Läs noga igenom nedanstående och förbered med eventuell(a) fullmakt(er).

Den som inte betalt förfallen medlemsavgift får delta i förhandlingarna men inte utöva rösträtt på stämman. Avgiften för innevarande månad förfaller normalt till betalning efter årsstämman.

Registrering.

Vid ankomst till stämman sker registrering för upprättande av röstlängd och utdelning av röstkort.

Ange adress och namn samt uppvisa eventuell(a) fullmakt(er).

Medlem

Medlem kan vara en eller flera privatpersoner eller en juridisk person (t.ex. företag eller förening). Röstberättigad medlem har, oavsett om han äger en eller flera delägarfastigheter, en (1) röst vid stämman.

Fullmakter och ombud

Medlems rösträtt kan utövas genom ombud. Ombud får inte företräda mer än en (1) medlem. Vem som helst kan vara ombud för en fastighet, inte bara medlemmar.

- Om en person är ensam ägare till fastigheten kan vederbörande rösta själv eller via ombud genom fullmakt.
- Om flera personer är ägare måste en av delägarna företräda övriga ägare vid stämman genom fullmakt(er) från alla övriga ägare. Om alla delägare samtidigt är närvarande vid registreringen och eniga om vem som ska utöva rösträtten, ersätter detta skriven fullmakt.
- Den som genom fullmakt(er) företräder övrig(a) ägare kan dessutom vara ombud för en annan fastighet.
- Om en juridisk person är ägare ska den som företräder ägaren styrka att denne har teckningsrätt, t.ex. genom aktuellt registreringsbevis eller föreningsbeslut.
- Om röstning sker med ombud ska fullmakt finnas från samtliga ägare.

Registreringen kommer att ta tid. Så kom gärna i god tid och njut av kaffe och samvaro.

Välkomna!

Förtroendevalda

Styrelse

Sahar A Olady	Styrelseledamot vald på 1år och vars mandatperiod avslutas på stämman. Har varit föreningens ordförande i 2 år. Vald som kassör av styrelsen.
Amir Sadeghi	Har valt att avsluta sitt engagemang i styrelsen 2018-02.
Frank Caprin	Styrelseledamot vald på 2 år, vars mandatperiod avslutas på stämman. Vald som koordinator, webbansvarig och personuppgiftsansvarig av styrelsen.
Robert Bengtsson	Styrelseledamot vald på 2 år och har ett år kvar av mandattiden. Vald som sekreterare av styrelsen.
Christina Emrich	Styrelsesuppleant vald på 1 år och vars mandatperiod avslutas på stämman. Vald som administratör av styrelsen

Revisorer

Jan Johansson	Ordinarie revisor, väljs ett år i taget.
Elisabet Schéle	Ordinarie revisor, väljs ett år i taget.
Torsten Wiik	Revisor suppleant, väljs ett år i taget. Torsten ställer ej upp på omval.

Valberedning

På årsstämman 2017 valdes en valberedning, bestående av

Liselott Caprin
Amir Kadic

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Sahar A Olady och Robert Bengtsson, två i förening.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Åby Nordgård Samfällighetsföreningen, med säte i Mölndal, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föregående år:

- Under verksamhetsåret har dräneringsarbetet fortsatt. Vi ser slutet på föreningens stora arbete med dräneringen.
1½-planshusen var färdiga vid ingången av detta verksamhetsår och arbetet med Måldomargatan fortsatte. Under sommaren 2018 är det bara delar av länga 2 kvar. Även arbete med återställning är påbörjad.
- Ventiler för värme är utbytta och injusterade så att alla får samma flöde till sitt hus. Vill uppmärksamma att det varit minst sagt besvärligt med åtkomst för detta arbete.
- Arbete med justeringsventiler för varmvatten är påbörjad, ventiler utbytta på Måldomargatan. Det gör att det blir bättre i flöde i "den cirkulerande varmvattendelen" i övriga området.

Framtid:

- Återställande av gemensamma gräsytor.
- Se över de träd och växlighet som föreningen har.
- Underhåll och utbyte av långsgående spillvattenledningar i kryputrymmet på 1½ planshus. Lägget är akut då underhåll har brustit. Se motion
- Översyn av garage, tak, väggar och elförsörjning.

Medlemsinformation

Föreningen har 147 medlemmar. Fastighetsägare på Travtränar-, Seldon-, Sadel-, Ridlärar- samt Måldomargatan.

Flerårsöversikt (Tkr)

	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	5 748	4 941
Resultat efter finansiella poster	746	-1 239
Soliditet (%)	42,1	33,1

Förändring av eget kapital

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten (kronor):

Balanserad vinst/förlust	-257 267
Årets vinst	-746 035

Behandlas så att	
i ny räkning överföres	1 003 302

Föreningens resultat och ställningar framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. Styrelsen föreslår att börja en avskrivning på 15 år från och med nästa år.

Balansrapport

2017-07-01

Förändring

2018-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

1115 Investeringar	9 806 870,00	4 269 635,00	14 076 505,00
Summa anläggningstillgångar	9 806 870,00	4 269 635,00	14 076 505,00

Omsättningstillgångar

1510 Kundfordringar	8 405,00	41 229,00	49 634,00
1630 Skattekonto	16,00	-5 365,00	-5 349,00
1640 Skattefordringar	40 278,00	-40 278,00	0,00
1930 Checkräkningskonto	2 259 308,54	-1 574 229,93	685 078,61
Summa omsättningstillgångar	2 308 007,54	-1 578 643,93	729 363,61

SUMMA TILLGÅNGAR

12 114 877,54 2 690 991,07 14 805 868,61

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

2091 Balanserad vinst eller förlust	-79 048,53	79 048,53	0,00
2098 Balanserad vinst	-606 808,07	349 541,00	-257 267,07
2099 Årets resultat	332 452,06	-1 078 486,68	-746 034,62
Summa eget kapital	-353 404,54	-649 897,15	-1 003 301,69

Obeskattade reserver

2160 UH-Fond	-4 681 653,00	-2 028 600,00	-6 710 253,00
Summa obeskattade reserver	-4 681 653,00	-2 028 600,00	-6 710 253,00

Långfristiga skulder

2300 Lån Swedbank	-6 965 000,00	210 000,00	-6 755 000,00
Summa långfristiga skulder	-6 965 000,00	210 000,00	-6 755 000,00

Kortfristiga skulder

2440 Leverantörsskulder	0,00	-211 265,00	-211 265,00
2710 Personalskatt	-50 000,00	21 746,08	-28 253,92
2730 Lagstadgade sociala avgifter/löneskat	-64 820,00	-32 975,00	-97 795,00
Summa kortfristiga skulder	-114 820,00	-222 493,92	-337 313,92

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

-12 114 877,54 -2 690 991,07 -14 805 868,61

Resultatrapport

2017-07-01
2018-06-30

2016-07-01
2017-06-30

RÖRELSENS INTÄKTER

Avgifter

3210	Avgift för drift	3 369 240,00	2 910 600,00
3230	Värme Utbyggnad	11 652,00	12 000,00
3261	GA-2 underhåll+el	32 400,00	36 450,00
3262	Garage inkl. el	216 000,00	216 000,00
3263	Motorvärmare inkl. el	44 400,00	43 800,00
3290	Underhållsfond	2 028 600,00	1 684 620,00
3310	Extra P-platser	45 000,00	40 500,00
3740	Öres- och kronutjämning	2,15	-0,30
3781	Påminnelseavgift	660,00	660,00
Summa avgifter		5 747 954,15	4 944 629,70

SUMMA RÖRELSEINTÄKTER

5 747 954,15 **4 944 629,70**

RÖRELSENS KOSTNADER

Utgifter/kostnader

5000	Lokalkostnader	-750,00	-2 146,00
5012	Driftsel	-17 723,00	-22 155,00
5013	Kulvertledningar	-126 607,00	-185 041,00
5014	Underhåll Värme	-17 250,00	-12 054,00
5015	Ventiler för värme	0,00	-6 781,00
5016	Värmeenergi	-1 541 338,00	-1 630 946,00
5018	Värmeundercentral	-74 788,00	-797 350,00
5019	VUC Data	-1 800,00	-6 272,00
5021	Vatten- & Värmekranar nya	-786 443,00	-42 447,00
5022	Vattenförbrukning	-590 580,00	-423 044,00
5030	Dagvattenbrunnar	-15 625,00	-1 415 581,00
5031	Dränering runt huskropp	-2 089 178,75	-5 209 159,00
5034	Pumpanordningar El	-8 885,00	-8 883,00
5035	Spillvattenledningar 1½	0,00	-15 187,00
5036	Spillvattenledningar Måldomargatan	-2 443,00	0,00
5037	Spillvattenledningar under mark	0,00	-702 602,80
5038	Rivning/Återställning (dräneringsprojekt)	-613 636,75	-1 707 283,00
5039	Gemensamma kostnader Dränering	-190 762,00	-120 857,00
5040	Hängrännor och stuprör - nya	-13 600,00	-16 527,00
5050	Garage elförbrukning	-15 285,65	-13 867,00
5051	Garagefasad målning	0,00	-1 232,34
5052	Garage Underhåll	0,00	-42 658,00
5057	P-plats Rep EL	0,00	-6 792,00
5060	Beskärning Träd Buskar	-12 500,00	-44 000,00
5061	Gräsklippning	-55 025,00	-88 870,00
5063	Snöröjning	-88 678,00	-67 500,00
5065	Div. trädgård	-22 488,00	-189 327,60
5070	EL-tv och fibernätverk	-2 403,00	-2 266,00
5072	TV-nät och fibernät underhåll	-63 075,00	-82 797,00
5081	Kablage o Mätartavlor U-Central	0,00	-22 500,00
5082	Motorvärmare El	-18 682,35	-16 950,00
5093	Underhåll tak & plåtdetaljer	-3 125,00	0,00
5101	Värmeundercentraler rum & väggar	0,00	-23 528,00
5110	Belysning korridor + ute	-301,00	0,00
5111	Dörrar	-1 539,00	-3 306,00
5112	El-GA2 Måldomargatan	-13 885,00	-16 018,00
5117	FLAGGSTÅNG	-328,00	-747,80
5131	Dagvattenledningar och brunnar	-370 309,00	0,00
6010	Avsättning UH-Fond	-2 028 600,00	7 219 379,00

6050 Årets förnyelse/investeringar	4 269 635,00	0,00
6100 Kontorskostnader	-7 639,00	-8 485,95
6200 Förvaltning FP	-58 699,00	-78 000,00
6212 Mobiltelefon	-1 615,00	-1 887,00
6230 Hemsida	-437,50	-362,50
6300 Försäkring	-22 050,00	-22 050,00
6570 Bankkostnader	-1 153,00	-11 153,00
Summa utgifter/kostnader	-4 609 592,00	-5 849 234,99
Utgifter/kostnader för personal		
7200 Löner	-54 080,00	-91 810,00
7240 Styrelsearvoden	-131 070,00	-143 180,00
7510 Kostnad sociala avgifter	-56 962,00	-69 832,00
Summa utgifter/kostnader för personal	-242 112,00	-304 822,00
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER	-4 851 704,00	-6 154 056,99
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR	896 250,15	-1 213 477,29
Finansiella intäkter och kostnader		
8314 Skattefria ränteintäkter	0,00	59,23
8400 Räntekostnader	-150 149,00	-25 953,00
8423 Räntekostnader för skatter och avgifter	-66,00	-2,00
Summa finansiella intäkter och kostnader	-150 215,00	-25 895,77
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	746 035,15	-1 239 373,06
REDOVISAT RESULTAT	746 035,15	-1 239 373,06

Revisionsberättelse

Till årsstämman i **Åby Nordgårds Samfällighetsförening**. Organisationsnummer 761408-4605

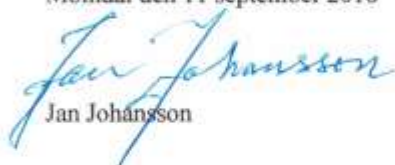
Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning avseende räkenskapsåret 2017-07-01 --2018-06-30.

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.

Vi har utfört revisionen i enlighet med god redovisningssed 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 räkenskapshandlingarna liksom att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat för oss förelagda handlingar 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 att tillstyrka att stämman

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

Mölnådal den 11 september 2018


Jan Johansson


Elisabet Schéle

Förslag till budget 2018-2019

	2017-2018	2018-2019	Diff
Avgift för drift	1 910 kr	2 150 kr	240 kr
GA-2	100 kr	100 kr	0 kr
Garage	300 kr	300 kr	0 kr
Motorvärmare	50 kr	50 kr	0 kr
UH-fond	1 150 kr	1 210 kr	60 kr
Extra P-plats	75 kr	75 kr	0 kr
			300 kr

Föreningens driftskostnader har ökat.

Den varma sommaren gör att vattenräkningen är väsentligt högre. Räntan på dräneringslånet har höjts. Även i år behöver vi få in pengar för första kvartalet, detta kommer retroaktivt på avierna.

Styrelsen har kommit fram till detta resultat med hjälp av de beräkningar som ni kan ta del av på webbplatsen. <https://abynordgardsamf.se> och som kommer med som bilaga till denna årsredovisning.

I förra årets budget fick styrelsen bifall/accept att vid behov utöka föreningens lån med 3 miljoner kr. Vi har inte behövt verkställa detta. Dock måste vi ha den med i beräkningarna då det kan behövas för att säkra upp föreningens likviditet.

Detta på grund av avsaknad av långsiktig underhållsplan och därmed brist på fonderade medel och ett kraftigt underhållsbehov.

Om budget antas av stämman kommer intäkter för året 2018-07 till 2019-06 se ut så här:

Intäkter (2018-07 - 2019-06)	
Avgift för drift	3 792 600 kr
Bränsle tillägg utbyggnad	12 000 kr
GA-2 underhåll + el	32 400 kr
Garage inkl. El	216 000 kr
Motorvärmare inkl. El	44 400 kr
Föreslagen fondavsättning 1210 kr	2 134 440 kr
Extra P-plats	47 700 kr
Påminnelseavgifter	
Totalt	6 279 540 kr

Motioner:

1 Förnyelse av föreningens stadgar

2 Fiber-LAN, val av operatör

3 Renovering av långsgående avloppsrör i 1½-planshus

4 Tillfällig parkering för husvagn/husbil

5 Beträffande Bredband och TV mottagning

6 Motion som berör föreningens nuvarande och framtida ekonomi

7 Resultat från 2017 årsstämma från Garagegruppen

8 Angående värmesystemet

1 Förnyelse av föreningens stadgar

Datum: 2018-05-18.

Stadgar är ett av de dokument som föreningen rättar sig efter. Stadgar som vi har idag är gamla och dessutom felaktiga.

Vi behöver alltså förnya detta så att det möter dagens lagkrav och blir rätt i beskrivning som ska spegla föreningens nuvarande anläggningsbeslut.

Föreningens stadgar härstammar från 1974-01-14 och är inte uppdaterade, så förutom ändringar i anläggningsbeslutet så saknas information om lag om avsättning till underhållsfond, underhålls- och förnyelseplan ska finnas, där det går att bedöma kostnadens storlek.

Lagen trädde i kraft 1990-01-01 men ett "förtydligande" finns med ett rättsfall från Hovrätterna om detta med att avsätta medel till fond, läs mer på [RH 2012:71](#) eller i [1973:1150, om förvaltning av samfälligheter](#).

Vi presenterar ett förslag, som vi får rösta om på stämman.

Som tidigare gjorts, finns det anledning att välja Lantmäteriets normalstadgar.

Så detta är utgångsläget, sedan lägga över det som fanns i tidigare stadgar. Det är sådant som anger tidpunkt för årsstämma, redovisningsår etc.

Några förändringar i förslaget som kommenteras här:

1. Ibland har vissa delar förtydligats, exempelvis antalet ledamöter har fått en övre gräns, mot tidigare bara en undre gräns, så nu definieras ett intervall istället, mer om §5
Nuvarande minst 2 ledamöter och inga suppleanter.
Förslaget ligger på minst 3 och högst 2 suppleanter.
2. §6 har förändringar så att inte hela styrelsen behöver förnyas. Ca 50% på mandattid om två år, de andra på ett år.
3. §10, om revisorer och suppleanter. Nuvarande är två av varje, men nu i detta förslag ligger det på två revisorer och en suppleant.
4. §12 Underhålls- och Förnyelsefond. Numer ska det anges ett minsta belopp på detta.
Realistisk siffra är 1 600 000 kr totalt per år.
Ca 900 kr per månad och medlem.

Nu ligger vi på 1 150 kr per månad och medlem men som tidigare – detta anger minsta belopp på avsättningen.

Läs igenom förslaget, föreningens text är **röd** och svart text kommer ifrån Lantmäteriets normalstadgar.

[Förslag på nya stadgar](#) – som är bilagda denna årsredovisning.

[Gällande stadgar från 1975-01-14](#)

På årets stämma röstar vi. Om vi stämman röstar för, ska det ske registrering hos Lantmäteriet, och då träder de nya stadgarna i kraft.

Styrelsen

2 Fiber-LAN, val av operatör

Datum: 2018-08-28.

Välja operatör för fibernätet.

Rösta på att:

1. Ha kvar ComHem, avtalstid 36 månader.
2. Säga upp avtalet (uppsägningstid löper i 12 månader) innan 2018-10-01, för att hitta en ny.

Bakgrund:

Det stämmobeslut från extrastämman 2014-04-08.

Beslutet gällde att ersätta den gamla KOAX-kabeln med ny teknik, fiber.

Avtalstiden var 5 år, den tiden är uppnådd.

ComHem krävde ensamrätt i fibernätet under avtalstiden, föreningen skulle parallellt ha kvar KOAX-kabeln.

Styrelsen verkställde en del av beslutet och sa upp KOAX-avtalet 2018-09-30.

Nu gäller det fibernätet och om vi vill ha kvar ComHem, såsom vi har det idag.

Alternativ är att byta operatör genom att säga upp gällande avtal (avtalstid 36 månader) samt undersöka vilken vi då ska välja.

Styrelsen

3 Renovering av långsgående avloppsrör i 1½-planshus

Datum: 2018-08-28.

Bakgrund:

De ljusgrå långsgående rör som finns längs in i krypgrunden i husen måste bytas ut. Livslängden för denna typ av rör är sedan länge uppnådd och det med råge. Vi har haft en fantastisk tur att de fortfarande håller.

Haveri på denna ledning innebär att spillvatten kommer ut i kryputrymmet, alltså avloppsvatten från längan kan samlas i ditt hus.

Arbetet med ett byte kommer bli komplext eftersom rörsystemet måste bytas ut i helhet, eftersom det kan gå illa att försöka skarva under ett hus, plasten kan spricker på längden och riskera ett otrevligt haveri.

Tillgång till hela längan, med rensat kryputrymme, där röret finns är helt avgörande i detta arbete.

Vi vill att stämman röstar för att ta fram planering och arbetssätt för utförandet, genom att:

1. Ta fram en kontaktperson/nyckelman per länga.
2. Boende i längan ser till att hela det inre kryputrymmet är tomt i varje hus, och att det går att komma in med material.
3. Planera med styrelsen då punkt **ett** och **två** kan vara uppfyllda, ett datum då renoveringen kan påbörjas. Hela längan måste vara överens.
4. Vid renoveringsstart ska allt vara klart så hantverkare kan börja. Nycklar eller tillgång utrymmet är helt avgörande.

Kontaktperson ser till att detta fungerar, längan betalar förseningsavgifter.

Tidsram för ett hus är ca 1 dag. Längans avlopp kan vara avstängt vid renoveringen.

Styrelsen vill att ansvaret läggs på medlemmarna i respektive länga att reda ut hur/när detta ska göras.

Erfarenhet, byte av värmeventiler (2017 aug-sep), har ju visat att det är synnerligen svårt att åstadkomma tillträde till medlemmarnas kryputrymme.

Detta är ett väsentligen större arbete, ser styrelsen som enda möjlighet att engagera medlemmarna för att planera och utföra förberedelser innan detta behövliga renoveringsarbete påbörjas.

Oavsett om stämman röstar för eller emot motionen finns en ansvarsfråga som faller på den enskilde medlemmen.

Enligt anläggningsbeslutet ska föreningen ansvara för denna långsgående ledning men medlemmar motsäger sig åtkomst som omöjliggör renovering i den grad att styrelsen ser ingen utväg än att låta medlemmarna i en länga komma överens då renovering är görlig och naturligtvis själva i längan ta ansvar om ett haveri skulle ske.

Styrelsen

4 Tillfällig parkering för husvagn/husbil

Datum: 2018-08-28.

Föreningen har för många år sedan behandlat frågan om parkering av husvagn eller husbil på grund av dess bredd då detta kan påverka grannparkeringen.

Vi är några stycken som har behov att under sommartid, tidvis ha husvagn/husbil parkerad utanför på egna parkeringen,

givetvis ska detta inte inkräkta på grannparkeringen så denne inte kan utnyttja sin p-plats.

Själv har jag hörnet av parkeringen, ingen störs av detta.

Vi vänder oss till stämman att besluta om detta kan vara möjligt. Det skulle underlätta avsevärt.

Lennart Pettersson

Travtränargatan 2j

Styrelsen föreslår att stämman röstar och avgör detta.

5 Beträffande Bredband och TV mottagning

Datum: 2018-08-27.

På en extra föreningsstämma 2014-04-08 beslutades följande:

1. Det beslutades att fiber ska installeras
2. Under avtalstiden (5 år) behåller samfälligheten det gamla "Koax-nätet".

Föreningen valde ComHem som leverantör av fibernät och analog TV via Koax-nätet. Avtalet med ComHem har en avtalstid av 5 år. Under avtalstiden har ComHem ensamrätt på leverans av bredband och digital TV. Efter att avtalet på fibernätet gått ut har vi fritt val gällande leverantör av tjänster. Enligt beslutet på extrastämman "behåller samfälligheten det gamla "Koax-nätet". Det beslutades inte att det gamla koax-nätet skulle avvecklas efter avtalstiden. Det är många fastighetsägare som finner de analoga TV funktionerna fullt tillräckliga för deras behov. Kostnaden per fastighet för det analoga systemet är avsevärt lägre per fastighet än digital-TV. Det erbjuds ganska många alternativ av bredband/TV på marknaden.

Jag föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att undersöka olika alternativ och presentera anbud från minst två olika leverantörer för beslut på en extra föreningsstämma under våren 2019. Förslag till innehåll i leverantörernas anbud.

Bredband:

Totalkostnad, med fast pris under avtalstiden, för leverans av bredband till samtliga 147 fastigheter.

Hastighet min: Ta emot 100 Mbit/s. Skicka 30 Mbit/s

Router med WiFi

Å-pris per fastighet för högre hastighet på bredband där respektive fastighetsägare kan teckna avtal med leverantören.

TV-mottagning:

Analog TV mottagning:

Totalkostnad, med fast pris under avtalstiden, för leverans av analog TV, med grundutbud, via koppar/koax-nätet till samtliga 147 fastigheter.

Å-pris per fastighet för utökade utbud av TV kanaler där respektive fastighetsägare kan teckna avtal med leverantören.

Digital TV mottagning:

Totalkostnad, med fast pris under avtalstiden, för leverans av digital TV, med grundutbud, via fibernätet till samtliga 147 fastigheter.

Å-pris per fastighet för tillkommande TV mottagare (tvillingkort) där respektive fastighetsägare kan teckna avtal med leverantören.

Å-pris per fastighet för utökade utbud av TV kanaler där respektive fastighetsägare kan teckna avtal med leverantören.

Kombi abonnemang:

1. Föreningen tecknar avtal om bredband till samtliga fastigheter. Leverantören lämnar å-pris för digital TV mottagning där fastighetsägare kan teckna avtal med leverantören.

2. Föreningen tecknar avtal om både bredband och digital TV mottagning med grundutbud till samtliga fastigheter.

Mölndal 2018-08-27

Stig Eriksson
Ridlärargatan 8e

Styrelsen vill förtydliga att påståenden i denna motion INTE stämmer.

Extrastämman 2014-04-08, gällde "Ersättning av befintligt nät med FIBER-LAN."

Eftersom det endast var TV i det "befintliga nätet" som skulle ersättas, är det helt utan tvivel att detta kommer försvinna.

Det beslutades om ett teknikbyte, inte fortsatt drift av KOAX-nätet, därför är tjänster detta nät uppsagt per den 2018-06-30

enligt det beslutet från extrastämman 2014-04-08.

FIBER-lan har en annan avtalstid, och styrelsen lagt en motion angående "Val av nätoperatör" om vi ska säga upp avtalet innan automatisk förlängning sker (avtalstid är 36 månader). Detta sker 2018-10-01.

Denna motion gäller att ge styrelsen uppdrag att undersöka olika alternativ och presentera de på en extrastämma till våren 2019.

Styrelsen föreslår stämman att avslå denna motion. Styrelsen ställer sig skeptisk då vi aktivt röstade bort denna teknik för 4 år sedan.

Tjänster med föreningens KOAX-nät upphör 2019-07-01, då uppsägningstiden är nådd.

6 Motion som berör föreningens nuvarande och framtida ekonomi

Datum: 2018-08-27.

Förslag till stämman att besluta kring frågor som berör vår nuvarande och framtida ekonomi:

1. Årsredovisningen skall framgent vara utdelad senast en vecka innan motionstiden går ut; dvs 24 Augusti.
2. På förra Årsstämman redovisades ej något förslag till budget. Enligt våra stadgar skall en budget för det kommande verksamhetsåret presenteras i Årsredovisningen. Denna skall presenteras per konto.
3. I Resultaträkningen för verksamhetsåret skall redovisas intäkter och kostnader per konto baserat på det underlag för avsättning till underhållsplan som introducerades på Årsstämman 2017.
4. I Balansräkningen skall redovisas ingående värden från 01 Juli, förändringen under verksamhetsåret och det utgående värdet per 30 Juni per konto baserat på det underlag för avsättning till underhållsplan som introducerades på Årsstämman 2017.
5. Återinför det ekonomiska redovisningssystem som vi har haft 1974-2015, den så kallade Faktureringsmetoden. Med detta system har vi redovisat samtliga intäkter och kostnader som vi har haft under verksamhetsåret. Det innebär att en faktura som kommer till oss först efter verksamhetsårets utgång men som avser åtaganden och kostnad för den avslutade perioden skall redovisas. Vår Balansräkning har växt rejält under de senaste åren. Det är viktigt att vi har kontroll över vår ekonomiska situation.

Det system som förts efter stämman 2015, Kontantmetoden, innebär att vi redovisar vad som har betalats fram till 30 Juni 2018 och inte de därefter ankommande fakturorna som berör vår verksamhet innan 30 Juni 2018 och som betalas senare. Detta visar ej ett korrekt resultat för de åtaganden som Samfälligheten har haft.
6. Om stämman beslutar enligt punkt 5 ovan så föreslås också att styrelse och revisorer korrigerar den inför stämman utdelade årsredovisningen med de intäkter och kostnader som inte redovisats i denna. Då får vi ett korrekt resultat för det avslutade verksamhetsåret.
7. Det är viktigt att vi får information om vår ekonomi mellan Årsstämmorna. Styrelsen skall löpande informera medlemmarna om samfällighetens ekonomiska resultat. Förslag att det ekonomiska resultatet för perioden
Juli-September redovisas till medlemmarna innan 15 November
Juli-December redovisas innan 15 Februari
Juli-Mars redovisas innan 15 Maj

Frågor som jag önskar få svar på på Årsstämman:

A) Hur stora lån har föreningen per 30 Juni 2018? Hur mycket har samfällighetens lån ökat från 30 Juni 2017?

B) Amorteringstakten. Hur många procent av lånen amorteras under verksamhetsåret enligt nuvarande amorteringsplan? Belopp som amorterats föregående verksamhetsår?

Hälsningar!
Torulf Rutgersson
Sadelgatan 2A

Styrelsen föreslår stämman att avslå denna motion av följande skäl där varje punkt i motionen bemöts.

1. Eftersom det ligger arbete bakom en redovisning, särskilt i samband med föreningens årsstämma, är tidpunkten för årsstämman satt till september trots att räkenskapsåret slutar sista juni.

Det blir förmodligen svårt att hinna med att forcera fram detta. Dessutom framgår det i föreningens stadgar att redovisningen (§12 kallad utgifts- och inkomststat) ska medfölja i kallelsen till stämman.

2. Dagen redovisningssätt ger möjlighet för en detaljerad uppföljning som inte var möjlig innan 2015.

Nuvarande sätt, med en detaljerad kontoplan, där uppföljning är detaljerad, konto för konto, finns efter introduktionen till årsstämman 2016.

Denna visas och diskuteras på årsstämman, den ligger för övrigt tillgänglig på föreningens webbplats.

3. Det är exakt detta som görs på kostnader. Intäkter redovisas summerade på begrepp som återfinns på avier från Fastighetspartner men de fördelas per konto i verktyget för budget och dessutom detaljerat.

En rättelse, underlaget introducerades till stämman 2016 och finns tillgängligt på föreningens webbplats.

4. Verktyget redovisar även balans per konto och vad som är "utlånat" till andra konton. Det är så för att föreningen ska slippa låna upp pengar utan låna från underhållsfonden trots att pengarna är öronmärkta till annat underhåll. Diskuterades ingående årsstämman 2017.

5. Under året används kontantmetoden, vid bokslut inväntas fakturor så att de bokförs på rätt redovisningsår enligt fakturametoden.

6. –

7. Detta är att öka arbetsbördan rejält. Innan 2015 var det endast till stämmor som någon som helst ekonomisk redovisning kom medlemmarna tillgodo.

Denna styrelses ambition var att halvårsvis göra och redovisa föreningens ekonomi men tiden har inte funnits.

Styrelsen har genomfört synnerligt arbetskrävande projekt, i många fall parallellt och i många fall starkt ifrågasatt av några medlemmar.

Frågorna A och B ingår inte i motionen, detta är sådant som förklarades förra året men som även kommer tas upp denna stämma.

7 Resultat från 2017 årsstämma från Garagegruppen

Bakgrund

Det bildades en intressegrupp efter att en motion om nya garage som presenterades vid stämman 2017. Gruppens syfte var att ta fram ett förslag till nya garage och presentera den på nästa årsstämma.

De gamla garagen är små för moderna bilar, har underhållsbrister och ett riktigt stort kommande underhållsbehov. Om intresset tappas och ingen vill hyra garagen kommer kostnaden övergå till GA1, det vill säga oss alla.

Resultat

Förslaget går ut på att finansiera garagen genom ett medlemslån, fastighetsägaren bekostar en insats samt betalar en låg månadsavgift. I gengäld följer garaget fastigheten.

Dessa nya garage är större än våra gamla, vilket innebär att modernare bilar som en SUV får enkelt plats i garaget. Ett nytt garage har en låg underhållskostnad i ca 10 år.

De gamla garagen kommer behövas bytas men detta är ett sätt att göra utbytet snabbare och dessutom korta ner garagekön.

Fördelar

1. Större garage - på alla håll (Högre, bredare, längre).
2. Garaget följer med fastigheten.
3. Värdet på enskild fastighet ökar.
4. Underhållskostnader minskar i och med nybyggnation.

Kostnadsberäkning

Nytt garage i länga, kostar ca 80 000 till 85 000 kr.

Merparten bekostas av fastighetsägaren, kanske 75 000 kr, underhåll/förnyelse blir låg på ett nytt garage men ingår som kostnad tillsammans med el – kanske en månadsavgift på 200 kr.

Förslaget har inte tagit ställning till om man ska förnya befintliga garage eller om man ska utöka antalet garage.

Kalkylen grundar sig på en offertförfrågan till Mellby Garage, november 2017.

Offerten omfattar 15 stycken garage som byggs i två garagelängor och ger ett kalkylpris.

		Material	Markarb	Övrigt	Moms
Per garage	83 649 kr	36 986 kr	28 333 kr	2 000 kr	16 330 kr

Ska vi gå vidare med detta tankesätt och förnyelse/nybyggnation av garage?

Exakt utformning är inte gjord, vad som avser plats eller antal eftersom det kan ju både byggas fler och/eller förnya gamla garage.

8 Angående värmesystemet

Motion till ordinarie föreningsstämma för Åby Nordgårds Samfällighetsförening 2018-09-27.

Angående värmesystemet.

Inställning av injusteringsventilerna:

Under värmesäsongen 2017-2018 har det varit kallt i många fastigheter på vårt område. Problemet startade efter installationen av injusteringsventiler i fastigheterna. I samband med installationen gjordes en inställning för att begränsa värmeflödet till respektive fastighet. Flödets storlek beror på inställningsvärdet på ventilen och differenstrycket som regleras i värmeundercentralerna.

Vid installationen gjordes en inställning av ventilen. Exempel Ridlärargatan: Inställning 2,4

Senare höjdes inställningsvärdet till 2,6

Värmeeffekten i kW som tillförs fastigheten = flöde (L/sek) X temperaturdifferens mellan fram- och returledning (Grader) X värmevärde vatten (4,19)

Exempel 1:

Enligt uppgift från styrelsen 31/10 angående utförda beräkningar.

80 l/timma = 0,023 L/sek

Temperaturdifferens 35 Grader

$0,023 \times 35 \times 4,19 = \mathbf{3,37 \text{ kW}}$

Exempel 2:

Efter "omjustering" av entreprenören.

100 l/timma = 0,028 L/sek

Temperaturdifferens 33 Grader

$0,028 \times 33 \times 4,19 = \mathbf{3,87 \text{ kW}}$

Exempel 3:

Enligt uppmätta värden våren 2018. Differenstryck höjt till 30 kPa

130 l/timma = 0,036 L/sek

Temperaturdifferens 30 Grader

$0,036 \times 30 \times 4,19 = \mathbf{4,5 \text{ kW}}$

På området bor 2 medlemmar, Jan Oliveberg och Stig Eriksson som arbetat med klimat- och energistyrning sedan 1970-talet. Kontakt har även tagits med energirådgivaren i Mölndal Ragnar Uppström och leverantören av injusteringsventilerna MMA samt några ytterligare värmekonsulter. Den samlade uppfattningen är att våra fastigheter har ett värmebehov på minst 6 kW vid utetemperatur -17.

Exempel 3:

Behov av värme till fastigheterna

200 l/timma = 0,056 L/sek

Temperaturdifferens 27 Grader

$0,056 \times 27 \times 4,19 = \mathbf{6,34 \text{ kW}}$

Detta skulle innebära ett krav på **inställningsvärde av minst 4** på injusteringsventilerna inom Ridlärargatan 8.

Värdet bör vara annorlunda för fastigheterna på andra husblock beroende på tryckförluster i kulvertsystemet.

Utrustningen i värmeundercentralerna:

Vid mätning av värmetillförseln konstaterades att temperaturen i värmesystemet aldrig kom upp över 63 grader. Och effekten aldrig kom över 4,7 kW. Vid vindstilla och soliga dagar var temperaturen

i fastigheten bra. Det fanns dagar då utetemperaturen var ner till -7 grader med en effekt på 4,7 kW och en innetemperatur på 20 grader. Det fanns dagar med lägre utetemperatur eller sydlig vind då innetemperaturen var ner till 16 grader. Men temperaturen i värmesystemet var fortfarande inte över 62 grader och tillförd effekt låg på ca: 4,7 kW. Detta verkar lite oroväckande. Räcker den installerade utrustningen inte till för att producera erforderlig värmeeffekt?

Termostatventilerna:

Styrelsen har via hemsidan rekommenderat medlemmarna att montera bort termostaterna på våra radiatorer. Styrelsen har även, vid besök, monterat bort termostaterna i vissa fastigheter.

Termostatventiler har en utmärkt funktion som automatiskt fördelar värmeflödet till respektive rum i fastigheten efter behov. Ventilerna kan även ställas in för att maxbegränsa flödet till varje rum med hänsyn till rummets storlek och belägenhet i fastigheten. Exempel: Vid aktivitet i köket med matlagning och bakning tillförs värme och då stryker termostatventilen automatiskt värmen till värmeelementet. Soliga dagar värmer solen sydsidan av fastigheten och då stryker termostatventilen automatiskt värmen till värmeelementen. Detta ger en avsevärd besparing av värmeenergi och kostnad. Då termostaterna stryker flödet i vissa rum innebär det att övriga rum får tillgång till mer värme vid behov.

Det förekom soliga dagar under mätperioden Februari – April då ingen eller mycket liten värmeeffekt tillfördes fastigheterna. Innetemperaturen låg på ca: 22 grader. Så tack vare termostaterna sparades en väsentlig mängd energi och kostnad för föreningen.

Om vi vill ha ett jämnare och energieffektivt klimat i våra fastigheter så skall definitivt termostaterna sitta kvar. Även detta är en samlad uppfattning av tillfrågade enligt ovan.

Att montera bort termostater och manuellt justera in ett fast flöde oberoende av behov är att gå tillbaka till tiden före 1970-talet då det inte fanns tillgång till termostatventiler.

Frågor till Stämman?

1. Skall inställningsvärdet på injusteringsventilerna ändras så att värmeflödet till respektive fastighet kan ge en effekt på minst 6 kW?

Gavelfastigheterna behöver en högre effekt.

Exempel på inställningsvärde: Ridlärargatan 8 höjs från 2,6 till minst 4.

2. Skall en oberoende kompetent person kontrollera dimensioneringen av den installerade utrustningen i värmeundercentralerna så att samtliga fastigheter kan tillföras en värmeeffekt på 6 kW?

3. Skall styrelsen ta bort rekommendationen till medlemmarna att montera bort termostaterna på radiatorerna och upphöra med att i egen regi montera bort dessa?

Mölnadal 2018-08-31

Undertecknat:

Stig Eriksson Ridlärargatan 8E

Torulf Rutgersson Sadelgatan 2A

Göran Söderman Ridlärargatan 6H

Jan-Erik Carlsson Ridlärargatan 8J

Jan Oliveberg Sadelgatan 8G

Birgitha Thyr Sadelgatan 8D

Gunilla Åsberg Ridlärargatan 8B

Berit Gustafsson Sadelgatan 8B

Ilse Magnusson Ridlärargatan 8C

Styrelsens betänkande:

Styrelsen anser inte att detta är en motion, utan ett diskussionsunderlag som inte hör hemma på en stämma.

Vi ser ingen fråga som stämman kan ta ställning till genom att rösta. Vi har ändå valt att ta med den så att stämman får själv avgöra. Under tiden besvarar vi frågorna så gott vi kan.

Vi fokusera lite på varje punkt:

1. Här ifrågasätts om 6 kW räcker till vid driftsfallet -17°C.

Förmodligen är detta i lägsta laget men det kommer inte an på kapaciteten på undercentralerna utan mer på injusteringen i enskilt hus.

Om värmevatten skickas ut som 80°C vatten och om det lämnar huset som 30°C vilket enkelt uppnås vid bra balans mellan elementen i huset.

Så skulle samma uträkning kunna set ut så här:

$0,036 \text{ (130l/timma)} * 50^\circ\text{C (diff.temp)} * 4,19 \text{ (Värmevärde)} = 7,5 \text{ kW}$

$7,5 \text{ kW} * 82 \text{ stycken hus} = 615 \text{ kW i undercentralen, där vi har ca 1 000 kW.}$

Det förmodas att räcka till men uppstår underskott i husen finns även högre flöde att åtgärda brister med.

Vad ska stämman ta ställning till?

2. Föreningen har kontaktat ett oberoende företag för dimensionering och injustering av vårt värmesystem. Eftersom "experterna boende i området" har haft riktigt lång tid på sig att lösa problematiken med snedfördelning som alltid funnits i vårt värmesystem, så valdes ett företag med spetskompetens.

Att driva tesen att man behöver ännu "en kompetent person" bara för att man inte kan förhålla sig till ett värmesystem injusterat som lågflöde, känns bara som att baktala andras kompetens.

Vad ska stämman ta ställning till?

3. Nya styrsystem är sofistikerade och med finkänslighet kan de portionera ut värme, om husen har förmåga att ta emot denna. Som tidigare nämns är husens interna värmesystem ofta i obalans och detta är något som måste åtgärdas, termostater hjälper inte alls.

Termostaterna och elementventilerna är fastighetsägarens egendom och ansvar.

Denna varma sommar har termostaterna tryckt på elementventilen i många månader, och det kan förväntas att ventilen har hängt sig i "stängt läge" på många element.

Än hur snacket om termostater är, kan man låta centralens styrsystem reglera värmen om husen får förmåga att ta emot denna värme.

Stämman ska inte ta ställning om enskild egendom.

Ska stämman rösta på att censurera någons åsikt?

Styrelsen har inte i "egen regi" tagit bort en ända termostat utan detta har skett i samråd med fastighetsägaren då syftet är uppnå god värmefördelning i huset, vilket uppnåtts om andra felaktigheter åtgärdats.

Återigen är ledordet – injustering i varje enskilt hus!

STADGAR

Sammanträdesdatum

Föreningen årsstämma 2018-09-27

Sammanträdesledare

Roland Alkvik

Stadgar för **Åby Nordgård samfällighetsförening**

enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL).
Lagens bestämmelser om förvaltningen ska gälla.

Kommun: **Mölndals kommun**

Län: **Västra Götalands län**

§ 1 Firma	Föreningens firma är Åby Nordgård samfällighetsförening
§ 2 Samfälligheter	Föreningen förvaltar genom anläggningsbeslut 2012-06-21 Åby GA-1 omfattar 147 radhus Åby GA-2 omfattar 27 radhus på Måldomargatan Dnr 2011/1544
§ 3 Grunderna för förvaltningen	Samfälligheten(erna) ska förvaltas i enlighet med vad som vid bildandet bestämts om dess (deras) ändamål.
§ 4 Medlem	Medlem i föreningen är ägare till fastighet eller därmed jämställd egendom som har del i samfällighet upptagen under 2 §.
§ 5 Styrelse säte, sammansättning	För föreningen ska finnas en styrelse med säte i Mölndals kommun . Styrelsen ska bestå av minst 3 och högst 5 ledamöter och högst 2 suppleanter.
§ 6 Styrelse val	Styrelsen väljs vid ordinarie föreningsstämma. Mandattiden för ledamot är ett eller två år och för suppleant ett år. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämman ska 50 % av ledamöter väljas på ett år. Övriga ledamöter ska väljas på två år. Föreningsstämman utser ordförande bland styrelsens ledamöter. I övrigt konstituerar styrelsen sig själv.
§ 7 Styrelse kallelse till sammanträde	Kallelse av ledamöterna till styrelsesammanträde ska ske minst 8 dagar före sammanträdet. Kallelsen ska innehålla uppgift om de ärenden som ska tas upp på sammanträdet. Suppleanterna ska inom samma tid underrättas om sammanträdet och de ärenden som ska tas upp på detta. Ledamot, som är förhindrad att närvara, ska genast

meddela detta till ordföranden, som är skyldig att omedelbart kalla en suppleant i ledamotens ställe. Suppleant som inte ersätter frånvarande styrelseledamot har rätt att närvara vid sammanträdet, men har inte rösträtt.

§ 8
Styrelse
beslutförhet,
protokoll

Styrelsen är beslutför när kallelse har skett i behörig ordning och minst halva antalet styrelseledamöter är närvarande. Utan hinder av detta ska styrelsesammanträde anses behörigen utlyst om samtliga ordinarie ledamöter har infunnit sig till sammanträdet.

Som styrelsens beslut gäller den mening som får flest röster. Vid lika röstetal gäller den mening som biträds av ordföranden, förutom vid personval där beslutet i så fall avgörs genom lottning. Ett ärende som inte har stått i kallelsen får avgöras om minst två tredjedelar av styrelseledamöterna är närvarande och överens om beslutet.

En fråga får avgöras utan att kallelse har skett om samtliga ordinarie styrelseledamöter är överens om beslutet.

Den som har deltagit i avgörandet av ett ärende får reservera sig mot beslutet. Sådan reservation ska anmälas före sammanträdet slut.

Protokoll ska föras över de ärenden där styrelsen har fattat beslut. Protokollet ska innehålla datum, deltagande styrelseledamöter och suppleanter, en kort beskrivning av ärendet, styrelsens beslut samt anförda reservationer. Protokollet ska justeras av ordföranden eller av annan ledamot som har lett sammanträdet i stället för ordförande.

§ 9
Styrelse,
förvaltning

Styrelsen ska:

- 1 förvalta samfälligheten(erna) och föreningens tillgångar
- 2 föra redovisning över föreningens räkenskaper
- 3 föra förteckning över deläggande fastigheter, deras andelstal och ägare
- 4 årligen till ordinarie föreningsstämma avge förvaltningsberättelse över föreningens verksamhet och ekonomi
- 5 om förvaltningen omfattar flera samfälligheter eller annars är uppdelad på olika verksamhetsgrenar och medlemmarnas andelar inte är lika stora i alla verksamhetsgrenarna, föra särskild redovisning för varje sådan gren
- 6 i övrigt fullgöra vad lagen föreskriver om hur styrelsen ska sköta föreningens angelägenheter.

§ 10
Revision

För granskning av styrelsens förvaltning ska medlemmarna på ordinarie föreningsstämma utse **2** revisor(er) och **1** suppleant(er). Revisionsberättelse ska överlämnas till styrelsen senast tre veckor före ordinarie stämma.

§ 11
Räkenskapsperiod

Föreningens räkenskapsperiod omfattar tiden **1 juli till 30 juni**

§ 12
Underhålls och förnyelsefond

Till föreningens underhålls- och förnyelsefond ska årligen avsättas **minst 1 600 000 kronor. (ca 900 kr per månad och medlem)**

Styrelsen ska upprätta en underhålls- och förnyelseplan. Den ska innehålla de upplysningar som är av betydelse för att fondavsättningarnas storlek ska kunna bedömas.

§ 13
Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska årligen hållas under **september** månad på tid och plats som styrelsen bestämmer. Styrelsen kan utlysa en extra föreningsstämma när den anser att det behövs. I fråga om medlemmars rätt att begära en extra föreningsstämma gäller 47 § tredje stycket SFL.

Om föreningsstämman ska godkänna uttaxering ska styrelsen ge medlemmarna tillfälle att från det att kallelsen har skett ta del av en debiteringslängd, som visar det belopp som ska uttaxeras, vad varje medlem ska betala och när betalning ska ske. Före ordinarie föreningsstämma ska dessutom en förvaltningsberättelse och en revisionsberättelse för den avslutade räkenskapsperioden samt en utgifts- och inkomststat finnas tillgänglig för granskning under samma tid.

§ 14
Kallelse till stämma, andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. **Det ska ske genom skriftligt meddelande som läggs i medlems brevlåda.**

Kallelse ska ske senast **TVÅ** veckor före föreningsstämman.

I kallelsen ska anges tid och plats för stämman, vilka ärenden som ska förekomma på stämman samt uppgift om den plats där de handlingar som anges i 13 § finns tillgängliga.

Styrelsen ska även se till att andra meddelanden än kallelser kommer till medlemmarnas kännedom genom **föreningens webbplats <https://abynordgardsamf.se>**

§ 15
Motioner

En medlem kan genom motion väcka förslag rörande föreningens verksamhet. En motion, som ska behandlas på ordinarie stämma, ska vara styrelsen tillhanda senast under **augusti** månad.

Styrelsen ska bereda de motioner som kommit in och hålla dem tillgängliga för medlemmarna tillsammans med förvaltningsberättelsen, se ovan under 13 §.

§ 16
Dagordning vid stämma

Vid ordinarie stämma ska följande ärenden behandlas:

- 1 prövning att mötet kallats enligt stadgarna
- 2 fastställande av röstlängd
- 3 val av ordförande för stämman
- 4 val av sekreterare för stämman
- 5 val av två justerare, tillika rösträknare
- 6 fastställande av dagordning
- 7 styrelsens och revisorernas berättelser
- 8 ansvarsfrihet för styrelsen
- 9 framställningar från styrelsen eller motioner från medlemmarna
- 10 ersättning till styrelsen och revisorerna
- 11 styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd
- 12 val av styrelse, styrelseordförande och suppleanter
- 13 val av revisorer och suppleanter
- 14 fråga om val av valberedning
- 15 övriga frågor
- 16 meddelande av plats där protokollet från stämman hålls tillgängligt.

Vid extra stämma ska ärendena under punkt 1, 2, 3, 4, 5, 9 och 16 behandlas.

§ 17
Fördelning av uppkommet överskott

Om stämman beslutar om att fördela överskott som uppkommit ska fördelning ske efter medlemmarnas andelar i samfälligheten(erna).

§ 18
Stämmobeslut

Beslut fattas med acklamation om inte omröstning (votering) begärs.

Ifråga om omröstning m.m. gäller 48, 49, 51 och 52 §§ SFL. Vid en omröstning ska de omständigheter angående rösträtt, andelstal, ombud m.m. som har betydelse för röstresultatet antecknas i protokollet.

Personval ska ske med slutna sedlar om någon begär det.

§ 19
Flera verksamhets-
grenar

Om det gäller olika bestämmelser för skilda verksamhetsgrenar i fråga om skyldigheten att delta i kostnader ska inkomsterna och utgifterna för varje verksamhetsgren beräknas för sig. Gemensamma inkomster och utgifter ska fördelas på verksamhetsgrenarna efter vad som är skäligt om inte annat anges nedan (se sista stycket).

Ska omröstning ske i en fråga som berör flera verksamhetsgrenar gemensamt har varje medlem en röst vid tillämpning av huvudtalsmetoden. Detta gäller även om medlemmen ifråga har del i flera verksamhetsgrenar.

Vid tillämpning av andelstalsmetoden ska i motsvarande fall varje medlems röstetal räknas fram på följande sätt. Först reduceras medlemmens röstetal inom varje verksamhetsgren i förhållande till verksamhetsgrenens andel i den gemensamma verksamhet omröstningen avser. Därefter läggs de reducerade röstetalen samman för varje medlem.

Verksamhetsgrenarnas andelar i verksamhet som är gemensam för samfälligheten(erna) fördelas enligt följande: **för de som använder Garage, Uttag motorvärmare, Extra parkeringsplats, sektioner i GA-2**

§ 20
Protokollsjustering,
tillgänglighållande

Protokollet från stämman ska justeras och hållas tillgängligt för medlemmarna senast två veckor efter stämman.

Dessa stadgar har antagits vid sammanträde enligt datum på första sidan.

Stämmans ordförande 2018-09-27

Roland Alkvik

KOMMENTAR TILL STADGARNA

Syftet med denna kommentar är att förtydliga vad bestämmelserna i normalstadgarna innebär. Kommentaren och stadgarna ger dock ingen fullständig bild av hur föreningsarbetet ska bedrivas. Lantmäteriet kan svara på allmänna frågor om innehållet i normalstadgarna men inte på frågor om hur dessa ska tillämpas i enskilda fall.

SFL innehåller tvingande regler för föreningsförvaltningen och stadgarnas innehåll. Genom bestämmelser i stadgarna kan föreningsmedlemmarna dock i vissa hänseenden avvika från SFL. När detta är möjligt regleras i SFL. Stadgarna får inte innehålla föreskrift som strider mot SFL eller någon annan författning. Lagtexten till SFL finns tillgänglig på www.notisum.se.

Till § 1

Huvudregeln är att om en samfällighetsförening nybildas, ska föreningens firma innehålla ordet samfällighetsförening (29 § SFL). Firman ska tydligt skilja sig från andra firmor som är registrerade hos Lantmäteriet. Detta gäller även när en vägsamfällighet eller en vägförening upplöses och ersätts av en samfällighetsförening samt när en förvaltning enligt lagen (1921:299) om förvaltning av bysamfälligheter eller lagen (1966:700) om vissa gemensamhetsanläggningar ombildas till en samfällighetsförening. Om däremot en vägsamfällighet eller vägförening inte upplöses, utan endast övergår till stadgar enligt SFL, får vägsamfälligheten respektive vägföreningen behålla sin gamla firma (9 § lagen [1997:620] om upphävande av lagen [1939:608] om enskilda vägar).

Till § 2

Alla samfälligheter ska anges uttömmande och på ett sådant sätt att de kan identifieras. Om marksamfällighet eller gemensamhetsanläggning har blivit registrerad bör registerbeteckningen anges, t.ex. "Åby s:2" eller "Höken GA:1".

Till § 3

Det framgår av förrättningshandlingarna vad som ingår i samfälligheten. Föreningens ändamål är att förvalta dessa anläggningar och områden. Samfällighetsförening får inte bedriva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten ska tillgodose (18 § SFL). Förvaltningen omfattar även fastighet som föreningen äger samt intäkter från försäljning av fastighet.

Stadgar som strider mot förrättningsbeslutet, SFL eller annan författning kan inte registreras.

Till § 4

Medlemmarna i samfällighetsförening utgörs av delägarna i samfällighet (17 § SFL). Med delägarfastighet förstås fastighet som har del i samfällighet och med delägar ägaren av delägarfastighet (1 § andra stycket SFL). För samfällighet enligt lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet och den numer upphävda vattenlagen (1983:291) är dessa definitioner något

annorlunda. SFL:s bestämmelser om fastighet är även tillämpliga på sådan tomträtt, gruva, byggnad eller annan anläggning eller naturreservat som har del i samfällighet enligt 1 § första stycket punkt 3, 4 eller 5 SFL (3 § SFL).

Den som innehar fastighet på grund av testamentariskt förordnande utan att äganderätten tillkommer någon anses vid lagens tillämpning som fastighetens ägare. Som ägare av naturreservat anses den som förvaltar reservatet.

Innehavare av tomträtt i fastighet som har del i samfällighet enligt 1 § första stycket punkt 1 eller 2 SFL ska vid tillämpning av denna lag anses som delägare i fastighetsägarens ställe (3 § SFL).

Till § 5

Styrelsen för samfällighetsföreningen ska bestå av en eller flera ledamöter och ha sitt säte i den ort där medlemmarnas fastigheter eller huvuddelen av dessa ligger (30 § SFL). I stadgarna kan det lägsta respektive högsta antalet ledamöter anges. Inom detta spann kan sedan föreningsstämman bestämma vilket antal som ska gälla. Föreningen väljer själv om det ska finnas suppleanter och i så fall hur många. Styrelseledamot får inte vara underårig eller ha förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken.

Till § 6

I stadgarna ska anges hur styrelsen ska vara sammansatt och hur den ska utses (28 § första stycket punkt 4 SFL). Normalt föreskrivs att styrelsen ska väljas vid ordinarie föreningsstämma. Hur lång mandattiden ska vara för styrelseledamot och suppleant regleras inte i SFL. Här föreslås att några av styrelseledamöterna väljs på ett år och andra på två år för att undvika att hela styrelsen byts ut samtidigt.

När det finns skäl för det får länsstyrelsen förordna att styrelsen ska bestå av flera ledamöter än vad som anges i stadgarna (31 § SFL).

Styrelseledamot kan skiljas från sitt uppdrag, innan mandattiden har löpt ut, av den som har utsett ledamoten (32 § SFL), dvs. i regel föreningsstämman. En styrelseledamot kan även avgå på egen begäran innan mandattiden gått ut. Detta följer av allmänna föreningsrättsliga principer.

Har styrelseledamots uppdrag upphört eller är styrelseledamot förhindrad att utöva uppdraget får länsstyrelsen förordna en syssloman om styrelsen inte är beslutför annars. Om det inte finns några styrelseledamöter att tillgå får sysslomannen ensam sköta styrelsens uppgifter (33 § SFL).

Att styrelsen konstituerar sig själv innebär att styrelsen själv fördelar de olika styrelseuppdragen sinsemellan. Detta sker normalt vid det första styrelsesammanträdet som hålls i direkt anslutning till föreningsstämman. De poster som ska fördelas är framförallt kassör och sekreterare eftersom ordförande utses av föreningsstämman.

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Om inte annat följer av stadgarna eller av föreningsstämmobeslut får styrelsen utse särskild

firmatecknare. Bemyndigande att teckna firma kan när som helst återkallas av styrelsen (34 § SFL).

Uppgift om föreningens postadress, om styrelseledamöternas fullständiga namn, bostads- och postadress och telefon samt om firmatecknare om sådan har utsetts ska anmälas till Lantmäteriet (26 § SFL). Även ändring i dessa förhållanden ska anmälas till Lantmäteriet (39 § SFL).

Till § 7

Inga kommentarer.

Till § 8

Att styrelsen är beslutför innebär att den är behörig att fatta beslut.

Som styrelsens beslut gäller den mening som får flest röster vid styrelsesammanträde, dvs. mer än hälften av de närvarande styrelseledamöterna ska rösta för förslaget. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst förutom vid personval som istället avgörs genom lottning. Detta gäller dock inte om annat föreskrivs i stadgarna (38 § SFL).

Med styrelseledamot avses även tjänstgörande suppleant, dvs. en suppleant som ersätter ordinarie styrelseledamot.

Även om ingen formell kallelse har gjorts får en fråga avgöras om samtliga ordinarie styrelseledamöter är ense om beslutet. Detta kan bli aktuellt t.ex. då styrelsen träffas i något annat sammanhang eller kontaktar varandra per e-post eller telefon. I dessa fall behövs alltså inget fysiskt styrelsemöte. Styrelseledamot får inte befatta sig med angelägenhet där ledamoten själv har ett väsentligt intresse som strider mot föreningens (jäv, se 36 § SFL). Styrelseledamot ska självmant avstå från att delta i behandlingen av ärenden som kan innebära jäv.

Till § 9

Styrelsen sköter samfällighetens angelägenheter i överensstämmelse med SFL, stadgar och beslut tagna av stämman. Om ett föreningsstämmobeslut strider mot SFL, annan författning eller mot stadgarna får styrelsen dock inte verkställa beslutet (35 § SFL).

Styrelsen är behörig att företräda föreningen i förhållande till tredje man. Samma behörighet tillkommer firmatecknare (se 6 § ovan). Styrelsen och firmatecknaren får dock inte utan stöd av stadgarna eller beslut tagna av föreningsstämman överlåta eller söka in-teckning i fast egendom eller upplåta sådan egendom med nyttjanderätt för länge tid än fem år (37 § SFL).

Bestämmelsen under punkten 5 är endast avsedd för föreningar med flera samfälligheter eller andra verksamhetsgrenar, i vilka medlemmarna har del efter olika andelstal. Bestämmelsen anknyter till 41, 42, 45, 48 och 60 §§ SFL.

Till § 10

I stadgarna ska anges hur revisionen ska ske (28 § första stycket punkt 5 SFL). Det finns inga bestämmelser i SFL som reglerar hur revisionen ska gå till. Föreningsstämman utser i regel en eller två revisorer samt

revisorssuppleanter bland medlemmarna. Samfällighetsföreningar som bedriver näringsverksamhet eller har stora tillgångar kan vara bokföringsskyldiga enligt 2 kap. 2 § bokföringslagen (1999:1078).

Revisionen avser räkenskapsperioden. Om räkenskapsperioden inte stämmer överens med styrelsens mandattid behöver styrelsens förvaltning revideras i olika omgångar.

Av allmänna rättsregler följer att till revisor inte får väljas den som ingått i styrelsen under den räkenskapsperiod revisionen avser och att man bör avstå från att välja någon som har ett nära släktskap eller annat beroendeförhållande till styrelsens ledamöter

Till § 11 Ingen kommentar.

Till § 12 Regler om när fondering ska ske finns i 19 § SFL. Storleken av det belopp som ska avsättas framgår av utgifts- och inkomstaten (budgeten) som upprättas av styrelsen och godkänns av stämman (41 § tredje stycket SFL). Av stadgarna framgår det belopp som minst ska avsättas varje år.

Om en samfällighetsförening i ett bostadsområde förvaltar en gemensamhetsanläggning av kommunalteknisk natur (t.ex. VA- och fjärrvärmenät, förbindelseleder samt lek- och grönområden) finns i regel en skyldighet att avsätta pengar till en underhålls- och förnyelsefond. Detsamma gäller beträffande andra anläggningar som är av större värde, t.ex. en simbassäng eller en kvarterslokal. Om flera sådana gemensamhetsanläggningar förvaltas måste fondering göras för varje anläggning.

Föreningen är även skyldig att avsätta pengar till en underhålls- och förnyelsefond när föreningen förvaltar en gemensamhetsanläggning som tillförsäkrar en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme nödvändiga rättigheter.

Till § 13 Tiden för ordinarie föreningsstämma bör i stadgarna bestämmas så långt efter räkenskapsperiodens utgång att revisorerna får tid att revidera och avge revisionsberättelse och styrelsen därefter får tid att kalla till stämma.

Extrastämma ska hållas om minst en femtedel av samtliga röstberättigade medlemmar eller det mindre antal, som kan vara bestämt i stadgarna, begär det hos styrelsen och anger de ärenden som ska behandlas. I så fall åligger det styrelsen att inom en vecka kalla till extrastämma som ska hållas så snart som möjligt med iakttagande av föreskriven kallelsetid. Sker det inte, utlyser länsstyrelsen stämma på anmälan av medlem (47 § tredje stycket SFL).

Till § 14 Styrelsen kallar till föreningsstämma. I kallelsen anges vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Underlåter styrelsen att kalla till ordinarie föreningsstämma i enlighet med stadgarnas föreskrifter ska länsstyrelsen efter anmälan av medlem utlysa föreningsstämma (47 §

tredje stycket SFL). Det är lämpligt att kallelse sker mellan 2-4 veckor före föreningsstämman. Observera att revisionsberättelse (10 §) ska ha överlämnats till styrelsen innan kallelse till ordinarie föreningsstämma sker. Beträffande inlämning av motion, se nedan 15 §.

I stadgarna ska anges hur och när kallelsen ska ske samt hur andra meddelanden än kallelser ska nå medlemmarna (28 § SFL första stycket punkt 9). Det kan t.ex. vara lämpligt att använda e-post eller brev till medlemmarna. Om e-post ska användas bör medlemmen ha anmält till styrelsen att den godkänner detta. Medlemmarna ansvarar själva för att deras e-postadresser hålls aktuella och anmäler eventuella ändringar till styrelsen.

De dokument som medlemmarna ska kunna ta del av innan föreningsstämman (se 13 § ovan) kan bifogas kallelsen. Alternativt kan kallelsen innehålla uppgift om var dokumenten finns tillgängliga.

Till § 15

Motionerna måste vara styrelsen tillhanda innan kallelse till föreningsstämman sker enligt 14 §. Styrelsen ska även ha tid att gå igenom motionerna. Detta måste beaktas när tidpunkten för inlämning av motion bestäms.

Till § 16

På föreningsstämman är styrelsen skyldig att lämna de upplysningar om föreningens verksamhet som medlem begär och som kan vara av betydelse för medlemmarna (50 § första stycket SFL).

Styrelsen ska se till att det förs protokoll över de beslut som fattas på föreningsstämman. Det kan ofta vara lämpligt att styrelsens sekreterare fungerar som sekreterare vid stämman. Protokollet ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast två veckor efter stämman (50 § andra stycket SFL).

Medlem får väcka talan i domstol mot uttaxering (46 § SFL) och beslut som tagits vid föreningsstämman (53 § SFL).

Under punkten 12, övriga frågor, kan styrelsen informera om mindre viktiga ärenden som inte motiverar en egen punkt på dagordningen. Medlemmarna kan även ställa frågor om förvaltningen och komma med förslag. Observera dock att inga beslut får fattas i frågor som inte står med i kallelsen om inte samtliga medlemmar är närvarande och godkänner att det sker.

Till § 17

Om föreningens verksamhet är sådan att den inte ger ekonomiskt överskott bör bestämmelsen utgå.

Till § 18

Personer som gemensamt äger en fastighet (samäganderätt), t.ex. två makar, har en röst tillsammans.

Acklamation (ljudligt bifall) innebär att de som röstar för förslaget gör detta genom att ropa ja. Efter att ha lyssnat fastställer ordföranden vilket förslag som har fått flest röster. Om någon mötesdeltagare anser att ordföranden har hört fel i acklamationen har denne möjlighet att begära omröstning eller votering. Omröstning sker normalt genom

handuppräckning. Personval ska ske med slutna röstsedlar om någon begär det. Röstlängd ska upprättas och justeras om det behövs.

Medlem som inte har fullföljt sin bidragsskyldighet i rätt tid får delta i förhandlingarna men inte utöva rösträtt innan skyldigheten har fullgjorts (48 § SFL).

Medlem eller annan får inte själv, genom ombud eller som ombud delta i behandlingen av en fråga där medlemmen har ett väsentligt intresse som strider mot föreningens (jäv), se 48 § SFL.

Innehavare av rättighet i delägarfastighet får närvara och yttra sig vid behandling av fråga som rör dennes rätt (48 § SFL).

Röstberättigad medlem, som är närvarande vid föreningsstämma har en röst, oavsett om medlemmen äger en eller flera delägarfastigheter, (huvudtalsmetod).

I fråga som har ekonomisk betydelse ska medlemmarnas röstetal i stället beräknas efter delägarfastigheternas andelstal, om medlem begär det (andelstalsmetod). Frågor som anses ha ekonomisk betydelse är t.ex frågor om delägarna ska ingå avtal om entreprenader, uppdrag, tjänster, köp, försäljningar och liknande som medför ekonomiska förpliktelser för delägarna. Även ansvarsfrihet för styrelseledamot, godkännande av utgifts- och inkomststat samt fördelning av överskott är exempel på frågor som har ekonomisk betydelse.

Personval är inte att betrakta som en fråga som har ekonomisk betydelse (se prop. 1973:160 s. 370 samt s. 438). Vid omröstning efter andelstal får medlems röstetal inte överstiga en femtedel (20 %) av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade medlemmar (49 § SFL).

I exemplet nedan illustreras 20 % - spärren vid röstning enligt andelstalsmetoden.

Delägare	Reellt andelstal	Modifierat andelstal
A	15%	15%
B	10%	10%
C	10%	10%
D	10%	10%
E	55%	20%
Summa:	100%	65%

Efter modifieringen har alltså E 20 röster av 65, dvs. $20/65 \approx 31\%$. Detta innebär att E får mer än 20 % av rösterna men trots detta ska andelstalen inte modifieras ytterligare.

Medlems rösträtt kan utövas genom ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Som stämmans beslut gäller den mening som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs personval genom lottning. I andra frågor gäller den mening som biträds av ordföranden. Avvikelse från dessa bestämmelser kan göras i stadgarna (49 § SFL).

För beslut att överlåta eller söka inteckning i fast egendom eller upplåta sådan egendom med nyttjanderätt för längre tid än fem år fordras minst två tredjedelar av de avgivna rösterna, om inte annat föreskrivs i stadgarna (51 § SFL).

Vid omröstning i fråga om ändring av föreningens stadgar har varje röstberättigad medlem en röst, oavsett om medlemmen äger en eller flera delägarfastigheter, (huvudtalsmetoden). För beslut om sådan ändring fordras minst två tredjedelar av de avgivna rösterna. Strängare villkor kan föreskrivas i stadgarna.

Styrelsen ska genast anmäla beslut om stadgeändring för registrering hos Lantmäteriet. Till anmälan ska två bestyrkta avskrifter av protokoll över beslutet bifogas. Beslutet får inte tillämpas innan registrering har skett (52 § SFL).

Till § 19

Angående innebörden av huvudtalsmetod och andelstalsmetod, se kommentaren till 18 §.

En samfällighetsförening kan förvalta flera verksamhetsgrenar (t.ex. genom sektionsindelning eller vid förvaltning av flera samfälligheter). Av 41 § andra stycket SFL följer att om det gäller olika bestämmelser för skilda verksamhetsgrenar ska inkomsterna och utgifterna för varje verksamhetsgren beräknas för sig. Gemensamma inkomster och utgifter ska fördelas på verksamhetsgrenarna efter vad som är skäligt. Ofta är det svårt att avgöra hur intresset och ansvaret för den gemensamma åtgärden, t.ex. administrationskostnader, ska fördelas mellan verksamhetsgrenarna. Därför är det bra att redan i stadgarna bestämma hur fördelningen ska göras (se prop. 1973:160 s. 578).

Omröstning sker för varje verksamhetsgren för sig (48 § första stycket SFL). Det förekommer dock att en fråga som avgörs vid stämman är gemensam för flera verksamhetsgrenar och då ska omröstningen ske gemensamt för dessa. Om huvudtalsmetoden används har varje medlem en röst oavsett hur många verksamhetsgrenar medlemmen har del i (prop. 1973:160 s. 383 f). Om andelstalsmetoden används måste andelstalen i de olika verksamhetsgrenarna sammanvägas.

Nedan följer ett exempel på beräkning enligt andelstalsmetoden i en fråga som är gemensam för två verksamhetsgrenar.

I stadgarna har bestämts att verksamhetsgren A ska bära 3/4 av kostnaderna och verksamhetsgren B 1/4 av kostnaderna för verksamhet som är gemensam.

Fastigheten Berga 1:1 är med i verksamhetsgren A med andelstalet 1/10 och i verksamhetsgren B med 1,4 %. Om en fråga som är gemensam för verksamhetsgrenarna A och B ska avgöras blir fastighetens röstetal:

$$(1/10 \times 0,75) + (1,4 \% \times 0,25) = 0,075 + 0,0035 = 0,0785 = 7,85 \%$$

Berga 1:1:s sammanlagda röstetal är alltså 7,85 %.

Till § 20

Angående att protokollet ska hållas tillgängligt, se kommentaren till 16 §.

Skickas till:

Lantmäteriet - Samfällighetsföreningsregistret
Box 490
761 24 Norrtälje

Budgetplan 2018-2019

Konto	Vad	GA1-del	Totalsumma	Antal År	Andel	kr/månad/andel	Drift/Nytt	Fondering	Drift/mån	Fonderat IB	Tillfört	Kostnad	Fonderat UB	Drift.Diff
	Värmeanläggning													
5010	Automatstyrning nya/rep	a	200 000 kr	15	147	7,56 kr	N	7,56 kr			13 333 kr			
5011	Cirkulationspumpar nya/rep	a	40 000 kr	10	147	2,27 kr	N	2,27 kr			4 000 kr			
5012	Driftsel	a	20 000 kr	1	147	11,34 kr	D		11,34 kr		25 000 kr	17 723 kr		7 277 kr
5013	Kulvertledning	a	500 000 kr	15	147	18,90 kr	N	18,90 kr			33 333 kr	126 607 kr	-93 274 kr	
5014	Underhåll Värme	a	20 000 kr	1	147	11,34 kr	D		11,34 kr		10 000 kr	17 250 kr		-7 250 kr
5016	Värmeenergi	a	1 750 000 kr	1	147	992,06 kr	D		992,06 kr		1 650 000 kr	1 541 338 kr		108 662 kr
5017	Värmeväxlare nya/rep	a	450 000 kr	15	147	17,01 kr	N	17,01 kr		-28 017 kr	47 333 kr	74 788 kr	-55 471 kr	
5019	VUC data	a	5 000 kr	1	147	2,83 kr	D		2,83 kr		7 000 kr	1 800 kr		5 200 kr
	Vatten och ledningar													
5020	Ledningar	b	250 000 kr	15	147	9,45 kr	N	9,45 kr		83 367 kr	16 667 kr		100 033 kr	
5021	Vatten- & Värmenkrantar nya	b	950 000 kr	15	147	35,90 kr	N	35,90 kr		243 886 kr	50 000 kr	786 443 kr	-492 557 kr	
5022	Vattenförbrukning	b	600 000 kr	1	147	340,14 kr	D		340,14 kr		450 000 kr	590 580 kr		-140 580 kr
	Spillvattenledningar och dränering													
5030	Dagvattenbrunnar resning/ny	c	300 000 kr	7	147	24,30 kr	D		24,30 kr			15 625 kr		-15 625 kr
5131	Dagvattenledningar och brunnar	c	2 000 000 kr	30	147	37,79 kr	N	37,79 kr		-1 363 581 kr	50 000 kr	370 309 kr	-1 683 890 kr	
5031	Dränering runt huskropp	c	10 000 000 kr	30	147	188,96 kr	N	188,96 kr		-4 929 159 kr	333 333 kr	2 089 179 kr	-6 685 004 kr	
2300	Lån dränering	c	7 000 000 kr	20	147	198,41 kr	N	198,41 kr			350 000 kr		350 000 kr	
8400	Ränta Dräneringslån	c	364 000 kr	1	147	206,35 kr	D		206,35 kr		182 000 kr	150 149 kr		31 851 kr
5032	Dräneringsbrunnar rensning	c	75 000 kr	5	147	8,50 kr	N	8,50 kr		7 500 kr	15 000 kr		22 500 kr	
5033	Pumpanordningar dränering	c	45 000 kr	5	147	5,10 kr	D		5,10 kr		3 000 kr			3 000 kr
5034	Pumpanordningar El	c	12 000 kr	1	147	6,80 kr	D		6,80 kr		12 000 kr	8 885 kr		3 115 kr
5035	Spillvattenledningar 1½	c	1 320 000 kr	25	147	29,93 kr	N	29,93 kr		311 213 kr	30 000 kr		341 213 kr	
5036	Spillvattenledningar Måld.	c	54 000 kr	25	147	1,22 kr	N	1,22 kr		4 160 kr	2 160 kr	2 443 kr	3 877 kr	
5037	Spillvattenledningar under mark	c	1 450 000 kr	25	147	32,88 kr	N	32,88 kr			58 000 kr		58 000 kr	
5038	Rivning/Återställning	c	3 700 000 kr	20	147	104,88 kr	N	104,88 kr			185 000 kr	613 637 kr	-428 637 kr	
5039	Gemensamma dräneringskostnader	c	1 000 000 kr	3	147	188,96 kr	N	188,96 kr			133 333 kr	190 762 kr	-57 429 kr	
	El till dränering	c	6 000 kr	1	147	3,40 kr	D		3,40 kr			3 637 kr		-3 637 kr
	Hängrännor & stuprör													
5040	Hängrännor och stuprör - nya	d	1 500 000 kr	25	147	34,01 kr	N	34,01 kr		183 473 kr	60 000 kr	13 600 kr	229 873 kr	
5041	Hängrännor underhåll	d	25 000 kr	2	147	7,09 kr	D		7,09 kr	7 000 kr	12 500 kr			19 500 kr

Budgetplan 2018-2019

Konto	Vad	GA1-del	Totalsumma	Antal År	Andel	kr/månad/andel	Drift/Nytt	Fondering	Drift/mån	Fonderat IB	Tillfört	Kostnad	Fonderat UB	Drift.Diff
	Parkering & Garage													
5050	Garage elförbrukning	e	17 000 kr	1	60	23,61 kr	D		23,61 kr		15 000 kr	15 286 kr		-286 kr
5051	Garagefasad målning	e	60 000 kr	5	60	16,67 kr	N	16,67 kr		24 768 kr	12 000 kr		36 768 kr	
5052	Garageunderhåll	e	300 000 kr	15	60	27,78 kr	N	27,78 kr		-19 658 kr	20 000 kr		342 kr	
5053	Garageport nya	e	900 000 kr	20	60	62,50 kr	N	62,50 kr		36 000 kr	45 000 kr		81 000 kr	
5054	Garagetak nytt	e	480 000 kr	25	60	26,67 kr	N	26,67 kr		49 200 kr	19 200 kr		68 400 kr	
5055	Garagetak underhåll	e	100 000 kr	5	60	27,78 kr	N	27,78 kr		49 500 kr	20 000 kr		69 500 kr	
5056	Garageuppfart beläggning ca 200:-m2	e	210 000 kr	25	60	11,67 kr	N	11,67 kr		33 400 kr	8 400 kr		41 800 kr	
5057	P-plats Rep O Målning	e	43 200 kr	10	147	2,45 kr	N	2,45 kr		19 088 kr	4 320 kr		23 408 kr	
5058	P-plats Rep Övrigt Håligheter/trä	e	54 000 kr	5	147	6,12 kr	N	6,12 kr		35 750 kr	10 800 kr		46 550 kr	
5059	P-platser beläggning a 350:- m2	e	1 270 080 kr	20	147	36,00 kr	N	36,00 kr		92 708 kr	63 504 kr		156 212 kr	
	Grönytor & snöröjning													
5060	Beskärning Träd Buskar	f	30 000 kr	1	147	17,01 kr	D		17,01 kr		30 000 kr	12 500 kr		17 500 kr
5061	Gräsklippning	f	95 000 kr	1	147	53,85 kr	D		53,85 kr		95 000 kr	53 225 kr		41 775 kr
5062	Gångvägar Asfaltering Travtränargatan	f	181 000 kr	25	147	4,10 kr	N	4,10 kr		107 240 kr	7 240 kr		114 480 kr	
5063	Snöröjning	f	90 000 kr	1	147	51,02 kr	D		51,02 kr		90 000 kr	86 878 kr		3 122 kr
5064	Garageplats till Ent.	f	3 600 kr	1	147	2,04 kr	D		2,04 kr		3 600 kr	3 600 kr		0 kr
5065	Div. trädgård	f	150 000 kr	3	147	28,34 kr	D		28,34 kr	0 kr	50 000 kr	22 488 kr		27 512 kr
	TV & fiber nätverk													
5070	EL	g	2 500 kr	1	147	1,42 kr	D		1,42 kr		2 500 kr	2 403 kr		97 kr
5071	TV analog underhåll	g	1 500 kr	1	147	0,85 kr	D		0,85 kr		1 500 kr	63 075 kr		-61 575 kr
5073	TV utbud	g	85 000 kr	1	147	48,19 kr	D		48,19 kr		85 000 kr			85 000 kr
5072	TV-nät och fibernät	g	300 000 kr	25	147	6,80 kr	N	6,80 kr		44 000 kr	12 000 kr		56 000 kr	
5117	Flaggstång	g	5 000 kr	5	147	0,57 kr	N	0,57 kr		-748 kr	1 000 kr	328 kr	-76 kr	
	Elkablar & utrustning													
5080	Kablage Garage	h	10 000 kr	30	60	0,46 kr	N	0,46 kr		3 833 kr	333 kr		4 167 kr	
5081	Kablage o Mätartavlor U-Central	h	20 000 kr	30	147	0,38 kr	N	0,38 kr		-16 667 kr	667 kr		-16 000 kr	
5082	Motorvärmare El	h	19 000 kr	1	74	21,40 kr	D		21,40 kr		17 500 kr	18 682 kr		-1 182 kr
5083	Motorvärmare och kablage	h	178 000 kr	15	74	13,36 kr	N	13,36 kr		12 333 kr	11 867 kr		24 200 kr	

Budgetplan 2018-2019

Konto	Vad	GA1-del	Totalsumma	Antal År	Andel	kr/månad/andel	Drift/Nytt	Fondering	Drift/mån	Fonderat IB	Tillfört	Kostnad	Fonderat UB	Drift.Diff
	Tak													
5090	Ny takbeläggning	i	6 000 000 kr	25	147	136,05 kr	N	136,05 kr		780 000 kr	240 000 kr		1 020 000 kr	
5091	Räntekostnader taklån	i	- kr	1	147	- kr	D		- kr		0 kr			0 kr
5092	Takvent 1½	i	36 000 kr	25	147	0,82 kr	N	0,82 kr		4 540 kr	1 440 kr		5 980 kr	
5093	Underhåll tak & plåtdetaljer	i	50 000 kr	5	147	5,67 kr	N	5,67 kr		35 000 kr	10 000 kr	3 125 kr	41 875 kr	
	Måldomargatans GA1 detaljer													
5100	Underhåll Styrum	j	1 500 kr	5	147	0,17 kr	N	0,17 kr		300 kr	300 kr		600 kr	
5101	Värmeundercentraler rum & väggar	j	25 000 kr	10	147	1,42 kr	N	1,42 kr		-3 528 kr	2 500 kr		-1 028 kr	
5102	Dörrar till GA1 nya	j	16 500 kr	20	147	0,47 kr	N	0,47 kr		10 825 kr	825 kr		11 650 kr	
5103	Underhåll övrigt GA1 rel	j	1 500 kr	1	147	0,85 kr	D		0,85 kr	1 500 kr	1 500 kr			3 000 kr
	Föreningskostnader till GA2	j	4 052 kr	1	147	2,30 kr	D		2,30 kr		4 310 kr	4 310 kr		-0 kr
	Administration													
6100	Kontorsmaterial	övr	8 000 kr	1	147	4,54 kr	D		4,54 kr		6 000 kr	7 639 kr		-1 639 kr
6200	Förvaltning FP	övr	80 000 kr	1	147	45,35 kr	D		45,35 kr		80 000 kr	58 699 kr		21 301 kr
6300	Försäkringar	övr	25 000 kr	1	147	14,17 kr	D		14,17 kr		25 000 kr	22 050 kr		2 950 kr
6212	Mobiltelefon	övr	2 000 kr	1	147	1,13 kr	D		1,13 kr		2 000 kr	1 615 kr		385 kr
6230	Webb/internet	övr	500 kr	1	147	0,28 kr	D		0,28 kr		500 kr	438 kr		63 kr
6250	Postbefordran	övr	1 000 kr	1	147	0,57 kr	D		0,57 kr		1 000 kr			1 000 kr
6550	Konsultarvode	övr	20 000 kr	1	147	11,34 kr	D		11,34 kr		0 kr			0 kr
6570	Bankkostnader	övr	1 500 kr	1	147	0,85 kr	D		0,85 kr		0 kr	1 153 kr		-1 153 kr
5000	Lokalkostnader	övr	10 000 kr	1	147	5,67 kr	D		5,67 kr		2 500 kr	750 kr		1 750 kr
8423	Räntekostnader för skatter	övr	66 kr	1	147	0,04 kr	D		0,04 kr		66 kr	66 kr		0 kr
											0 kr			
	Arvoden och löner										0 kr			
7240	Arvoden	övr	150 000 kr	1	147	85,03 kr	D		85,03 kr		150 000 kr	131 070 kr		18 930 kr
7200	Lön	övr	100 000 kr	1	147	56,69 kr	D		56,69 kr		100 000 kr	54 080 kr		45 920 kr
7510	Kost. För sociala avgifter	övr	80 000 kr	1	147	45,35 kr	D		45,35 kr		80 000 kr	56 962 kr		23 038 kr
	Likvida medel													
	Nytt lån	övr	3 000 000 kr	20	147	85,03 kr	N							
	Uttaxering medlemmar													
	Kassaflöde 6 månader													
	Ränta	övr	100 000 kr	1	147	56,69 kr	D							

Budgetplan 2018-2019

[illegible]

Budgetplan 2018-2019

Konto	Vad	GA1-del	Totalsumma	Antal År	Andel	kr/månad/andel	Drift/Nytt	Fondering	Drift/mån	Fonderat IB	Tillfört	Kostnad	Fonderat UB	Drift.Diff
	GA2 - Måldomargatan													
5110	Belysning korridor + ute	ga2	10 000 kr	20	31	1,34 kr	D		1,34 kr	1 000 kr		301 kr		
5111	Dörrar	ga2	120 000 kr	20	31	16,13 kr	N	16,13 kr		18 694 kr		1 539 kr		
5112	El	ga2	14 500 kr	1	31	38,98 kr	D		38,98 kr	-539 kr		13 885 kr		
5113	Golvmåln Måldom Källare	ga2	50 000 kr	10	31	13,44 kr	N	13,44 kr		10 000 kr		0 kr		
5114	Gångvägar	ga2	12 000 kr	30	31	1,08 kr	N	1,08 kr		800 kr		0 kr		
5115	Målning dörrar	ga2	15 000 kr	5	31	8,06 kr	N	8,06 kr		13 000 kr		0 kr		
5116	Trappor underhåll	ga2	40 000 kr	20	31	5,38 kr	N	5,38 kr		9 000 kr		0 kr		
	Överskjutande som är inbetalt (till Ny IB)	ga2	5 800 kr							10 100 kr		0 kr		
	Pengar från GA1 enligt A-beslut	ga2	4 052 kr							0 kr		0 kr		
	Inbetalt 25kr* 27 hus *6 månader 2017	ga2								4 050 kr		0 kr		
	Månadskostnad per andel / kolumTOT					84,41 kr		44,09 kr	40,32 kr	66 105 kr		15 725 kr		
	GA1 4 st andelar					337,63 kr								
	GA2 27 stycken andelar					2 279,03 kr								
	Per månad alla andelar					2 617 kr								
	Behållning i verksamheter UB							2015-2016	2016-2017	2017-2018				
	GA2 - Måldomargatan							22 000 kr	44 390 kr	66 105 kr				
	Motorvärmare							10 000 kr	22 139 kr	49 589 kr				
	Garage							0 kr	87 019 kr	245 262 kr				
	P-plats Extra intäkt							40 275 kr	80 775 kr	125 775 kr				
								Fjärrvärme	2017-2018	2016-2017	2015-2016	2014-2015		
								SEK	1 541 338 kr	1 621 865 kr	1 610 812 kr	1 542 724 kr		
								kWh	1 916 874	2 003 752	2 056 379	2 053 956		
								M3	34 099	39 280	42 282	40 797		