

Förslag till Dagordning

Vid årsstämman för Lundby södra samfällighetsföreningar för värme och för förbindelsetomer och antenn måndagen den 7 april 2014

- 1) Stämman öppnas
- 2) Val av ordförande och sekreterare för stämman
- 3) Fastställande av dagordningen
- 4) Fastställande av röstlängd
- 5) Val av två protokolljusterare tillika rösträknare
- 6) Fråga om kallelse behöri gen skett
-
- 7) Samfälligheten för värme**
 - a) Verksamhetsberättelse
 - b) Ekonomirapport (balans och resultat)
 - c) Revisionsberättelse
 - d) Beslut i anledning av vinst eller förlust enligt balansräkningen
 - e) Fastställande av balansräkningen
 - f) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
 - g) Beslut om budget för 2014
 - h) Beslut angående arvoden till styrelsen och revisorer
 - i) Beslut om debiteringslängd
 - j) Motioner
-
- 8) Förbindelsetomter och antenn**
 - a) Verksamhetsberättelse
 - b) Ekonomirapport (balans och resultat)
 - c) Revisionsberättelse
 - d) Beslut i anledning av vinst eller förlust enligt balansräkningen
 - e) Fastställande av balansräkningen
 - f) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
 - g) Beslut om budget för 2014
 - h) Beslut angående arvoden till styrelse och revisorer
 - i) Beslut om debiteringslängd
 - j) Redovisning av underhålls- och förnyelseplan
 - k) Motioner
-
- 9) Val av förtroendevalda för rubricerade samfälligheter**
 - a) Val av fyra ordinarie ledamöter för två år
 - b) Val av två ledamöter för ett år
 - c) Val av ordförande för ett år
 - d) Val av kassör för ett år
 - e) Val av två revisorer och två revisionssuppleanter för ett år
 - f) Val av valberedning
-
- 10) Övriga frågor
- 11) Meddelande om protokollet för stämman
- 12) Mötets avslutande

Verksamhetsberättelse 2013

Lundby södra för värme samfällighetsförening och Lundby södra för förbindelsetomter och antenn samfällighetsförening avger sin rapport som gäller verksamheten i Lundby södra anläggningssamfällighet för värme samt Lundby södra anläggningssamfällighet för förbindelsetomter och antenn över verksamhetsperioden 2013-01-01 – 2013-12-31.

Styrelse

Styrelsen har haft 9 protokollförda sammanträden för båda samfälligheterna.

Styrelsen utgörs av samma personer för båda anläggningssamfälligheterna med sammansättning under perioden 2013-01-01 – 2013-12-31.

Namn	Adress	Ansvarsområde
<i>Ordinarie</i>		
Margareta Nilsson	Glimmervägen 10	Ordförande
Lars-Eric Gustafson	Flintvägen 13	Vice ordförande, information & hemsidan
Lillemor Almstedt	Gnejsvägen 21	Sekreterare & autogiro
Håkan Gyhlenius	Kiselvägen 3	Ekonomi
Joakim Wickgren	Kiselvägen 19	Värme, kulvert & värmegruppen
<i>Suppleanter</i>		
Lilian Hagnelius	Flintvägen 23	Förbindelsetomter
Rolf Nordvall	Glimmervägen 15	Värme, kulvert & värmegruppen
Daniel Hammarsten	Grönstensvägen 17	IT, antenn & värmegruppen

Firmatecknare

Ordförande Margareta Nilsson och kassör Håkan Gyhlenius har var för sig tecknat firman för Lundby södra anläggningssamfällighet för värme och Lundby södra anläggningssamfällighet för förbindelsetomter och antenn.

Revisorer

Ann-Charlotte Björklund	Kvartsvägen 6	Ordinarie
Per-Åke Ek	Fältspatsvägen 31	Ordinarie
Hans-Bertil Trygg	Glimmervägen 34	Suppleant

Anslutna fastigheter

331 fastigheter inom storkvarter 1 och 2 Lundbyområdet.

Samfälligheten förvaltar nedan angivna gemensamma anordningar för fastigheter inom kvarteren; 377 Täljstenen, 378 Gnejsen, 379 Graniten, 380 Kisel, 381 Grönstenen, 382 Bärnstenen, 383 Kalkstenen, 384 Blodstenen, 385 Sandstenen, 386 Flintan, 387 Gråstenen,

388 Kvartsen, 389 Porfyren, 390 Glimmern, 391 Alunstenen, 392 Droppstenen, 393 Pimpstenen och 394 Fältspaten i Mikael's församling, Örebro.

Försäkringar

Samfälligheten för värme och samfälligheten för förbindelsetomter och antenn är gemensamt försäkrade hos Länsförsäkringar Bergslagen omfattande i huvudsak följande:

Egendomsförsäkring

Brand- inbrott- vatten och maskinskador (fullvärde)

1. Undercentral fjärrvärme
2. Centralantennanläggning (kabel)
3. Servisledningar (ej kulvert)
4. Elstolpar inklusive armaturer

Ansvarsförsäkring

Personskada (10 000 000)

Autogiro

Stämmobeslut finns om betalning av månadsavgifter via autogiro. Avgifterna är klara och förfallna enligt samfälligheternas beslut på årsstämman. Vid varje månadsskifte görs en dragning där bankgirot automatiskt överför avgiften för resp. hus till samfällighetens bankkonto från det konto husägaren har angett och medgivit.

Detta innebär att husägaren utan anmodan har skyldighet att se till att månadsbeloppet är tillgängligt på hans konto den sista bankdagen resp. månad då autogiro gör kontroll att tillräckligt med pengar finns. Betalningen verkställs första bankdagen i påföljande månad.

Samfällighetsavgifterna dras i efterskott d.v.s. månadsavgiften för exempelvis maj dras månadsskiftet maj/juni.

Under verksamhetsåret har tackning saknats vid ett antal tillfällen. Detta medför ett betydande merarbete för såväl styrelsen som den enskilde husägaren som då själv måste se till att det saknade beloppet betalas in direkt till samfälligheterna via vårt bankgirokonto 460-6620.

Styrelsen har valt att, då tackning saknats, omgående per brev informera husägarna om att autogirodragningen inte kunnat genomföras samt att snarast inbetala månadsavgiften till samfälligheterna.

Debiteringslängd

Debiteringslängden vars belopp är framtaget utifrån budget fastställs på årsstämman.

Debiteringslängden är differentierad beroende på vilken hustyp som fastighetsägaren har. Hustyperna i Lundby Södra Anläggningssamfälligheter är B, C, D, E, F, G, H, I, K dvs 9 olika hustyper och framgår av debiteringslängden.

Debiteringslängd för 2014 som utvisar fastighetsbeteckning, gatuadress, postnr, fastighetsägare, beteckning Lundby Södra Anläggningssamfälligheters register, hustyp, samfällighetsavgift värme, samfällighetsavgift förbindelsetomter och antenn samt samfällighetsavgifterna hopslagna har upprättats och kommer att föreläggas stämman för godkännande. Det totala beloppet som resp. fastighetsägare skall se till att det finns på uppgivet konto för autogirodragning den sista bankdagen i månaden framgår alltså av Debiteringslängden som kommer att finnas utlagd på årsstämman och kan även efterfrågas hos styrelsen under året.

Vid ägarbyte uppdateras debiteringslängden av styrelsen kontinuerligt under året.

Ombildning till samfällighetsförening

Vid ordinarie stämma den 18 mars 2013 beslutades att ombilda båda anläggningssamfälligheterna till samfällighetsföreningar. Stadgarna blev inte godkända varför ett extra årsmöte hölls den 18 november där nya stadgar antogs.

Hemsida och e-post

Hemsidan med adress www.lundbysodra.se är gemensam för båda samfälligheterna och har under året varit en viktig källa för spridning av information till samfälligheternas medlemmar.

Fler medlemmar än tidigare år har under året använt vår e-postadress info@lundbysodra.se för att kommunicera med styrelsen genom att rapportera, ställa frågor och lämna synpunkter.

Anläggningssamfälligheten för värme

Värmekulvert, varmvatten och undercentral

Undercentralen inspekteras via hemdator ett par gånger per vecka och besöks personligen en till två gånger varje månad. Skiftning av ventiler och motionering av kranar sker månadsvis.

Kulvertbrunnar har inspekterats och under våren och hösten har tömningar gjorts.

Ett 20-tal hembesök har gjorts under året för att säkerställa värmeleveransen.

En upptäckts har gjorts, värmekurvorna för norra och södra delen har inte varit exakt lika. En liten justering har därför gjorts så båda sidorna får nu lika mycket värme.

Sommaren 2013 inträffade ett allvarligt larm om att expansionskärlet för södra sidan var helt tomt. Orsaken är okänd men efter påfyllning har allt fungerat bra och misstankar finns därför att någon har tömt hela södra sidan på vatten.

Efter ett kort spänningstapp kom en frekvensstyrd pump aldrig igång igen. En manuell omstart krävdes. Pumpen är förhållandevis ny men har vid två tillfällen stannat p.g.a. underspänning.

Förutom händelserna ovan har undercentralen fungerat väl.

Under 2013 har E.ON genomfört en ny debiteringsmodell där vi betalar för effekt, energi och flöde. Priset är också olika under olika månader och vi betalar som mest under vintern. Resultatet är att vi nu betalar cirka 15% mer för fjärrvärmen. Årsskiftet 2013/2014 höjdes priset för fjärrvärmen ytterligare med 2-3%.

Rapport från värmegruppen

Kontinuerliga samtal har förts med E.ON för att hitta en bra lösning för ny fjärrvärme i ny kulvert och med individuell mätning. Under året har det blivit allt mer tydligt att samfälligheten själv skulle behöva stå för hela kostnaden för ny kulvert. De exakta kostnaderna skulle framkomma först vid en upphandling och E.ON har inte kunnat ge oss en kvalificerad prisuppskattning. En fingervisning från E.ON är 122.000:-/hushåll och baseras på ett pris E.ON gett till hus i Oxhagen.

Hösten 2013 började vi undersöka möjligheten till att använda bergvärme som ett alternativ till ny fjärrvärme. En förstudie kring bergvärme påbörjades och kontakt togs med flera bergvärmepumpsleverantörer och borrfirmor. Enligt de kontakter vi haft verkar bergvärme vara ett reellt alternativ till fjärrvärme.

Underhållsplan

Kulverten är nu över 40 år och styrelser har under ett flertal år sökt lösningar för värme och varmvatten. Då det ännu inte är beslutat om vilken lösning det blir kan ingen underhållsplan upprättas. Så fort som beslut är fattat kommer en underhållsplan att upprättas.

Ekonomisk ställning och resultat

Samfällighetens ekonomiska ställning och resultat framgår av följande resultat och balansräkning. Årets resultat är 68 263 kronor.

Styrelsen föreslår stämman besluta att överskottet balanseras i ny räkning.

Vi har inte kunnat sätta av något till förnyelsefonden detta år p.g.a. högre värmekostnader är beräknat. De högre värmekostnader beror på att Eon har ändrat debiteringsmodell varvid samfälligheten har fått en kostnadsökning för värme på ca 10 %.

Samfälligheten har med årets resultat ett eget kapital av 4 369 823 kronor.

Detta kapital är placerat på tre olika bakkonton, två i Swedbank och ett i Nordea

Styrelsens policy för placering av samfällighetens kapital är att inte placera i aktier eller fonder.

Avgiften för 2014 föreslås öka med 12 % för att klara ökade kostnader. Se utgift och inkomststat för mer information.

Balansräkning Värme		
	2013	2012
Bankmedel	4 686 341	4 650 483
Fordringar Not 1	625 573	618 548
Summa tillgångar	5 311 914	5 269 031
Balanserat Eget kapital	3 150 310	2 523 846
Förnyelsefond	1 151 250	1 151 250
Årets resultat	68 263	626 463
Summa Eget kapital	4 369 823	4 301 560
Leverantörskulder Not 2	942 091	967 472
Summa skulder	942 091	967 472
Summa skulder & Eget kapital	5 311 914	5 269 031

Not 1 Fordringar

Förutbetalda programvara	2 137
Förutbetalda försäkring	12 028
Förutbetalda Com Hem	634
Månadsavgift Dec	610 774
	625 573

Not 2 Lev Skulder

Upplupen Elkostnad	8 280
Upplupen Revisionsarvode	2 366
Värmekostnad Dec	931 445
	942 091

Resultaträkning Värme

	2013	2012
Månadsavgifter	7 363 078	7 354 740
Ränteintäkter	38 630	78 049
Summa Intäkter	7 401 708	7 432 789
Kostnader:		
Uppvärmning	-6 851 867	-6 324 052
Vatten	-266 529	-259 532
El till värmepåsar	-63 817	-65 658
Reparation/ Underhåll	-14 674	-30 857
Administration	-36 551	-38 107
Styrelseavgiften	-81 100	-73 060
Lagstadgade soc. avg.	-18 907	-15 059
Summa kostnader	-7 333 445	-6 806 325
Årets överskott	68 263	626 464

Utgift och inkomststat

Budget 2014 Värme

Månadsavgifter	8 012 200
Ränteintäkter	60 000
Summa Intäkter	8 072 200
Kostnader:	
Uppvärmning	-7 100 000
Vatten	-270 000
El till värmepåsar	-70 000
Reparation/ Underhåll	-67 000
Administration	-40 000
Utredning Värmesystem	-400 000
Styrelseavgiften inkl.soc.avg.	-125 200
Summa kostnader	-8 072 200
Årets överskott	0

Örebro i mars 2014

Margareta Nilsson

Lillemor Almstedt

Håkan Gyhlenius

Lars-Eric Gustafson

Joakim Wickgren

Anläggningssamfälligheten för förbindelsetomter och antenn

Lekplatser och grönytor

Skötseln av våra grönytor och lekplatser har under året utförts av Trädgårdstjänst AB. I enlighet med skötselavtalet har lekplatsbesiktningar utförts två gånger med efterföljande åtgärder för att rätta till felaktigheter. Under 2013 har två träd fällt på lekplats nr 12. För övrigt mindre åtgärder på våra lek- och grönytor så som reparation av sittbänkar, asfaltering efter borttagen sandlåda, plantering av träd, stubbortagning, extra ogrärensning etc. I somras upptäcktes en underminering i gräsmattan mellan Fältspatsvägen och Kvartsvägen som var så pass stor att NCC fick anlitas för att fylla igen detta hål.

Under våren har styrelsen gått besiktning i vårt område för att bl.a. kontrollera behovet av större underhållsinsatser gällande buskage mellan samfällighetens grönytor och radhusens tomter. Inga beslut har ännu tagits i frågan då det blir en stor utgift för oss.

Gång- och cykelvägar, belysning

Ingen asfaltering har utförts under året. Skicket på asfallteringarna är mindre god men så fort som beslut finns om vilket alternativ som väljs för framtida värmeförsörjning kommer en underhållsplan vad gäller asfaltering.

Snöröjning och sandning samt sandupptagning har skötts av Bengt Torstensson, Averskogens gård, Örebro.

Periodisk kontroll och översyn av belysningsstolpar har utförts av vår entreprenör, Förenade Elektriker AB. Inga större reparationer har utförts under året. Däremot finns ett antal stolpar som till våren 2014 behöver bytas och repareras.

Städdagar och städledare.

Planerade städdagar har genomförts den 4 maj och 26 oktober. Fortfarande kunde uppslutningen på våra städdagar bli bättre i vissa områden. Vill uppmana alla som har möjlighet att ställa upp på detta. Ni gör ett jätteviktigt jobb som påverkar helheten av Lundby som attraktivt område. Vi saknar städledare på fyra områden. Nr. 5: första delen på Porfyrvägen, nr. 6: Kvartsvägen, nr. 8: första delen på Grönstensvägen och nr. 13: Gnejsvägen. Ta chansen och anmäl ert intresse till någon i styre

Underhållsplan 2014

Lekplatser/sandytor

Inom samfälligheten finns sex st. lekplatser/sandytor samt två mindre ytor med någon enstaka lekutrustning mot intilliggande gräsyta. Dessa ytor är byggda i samband med området i början av 1970-talet.

Allmänt: Alla lekplatser besiktas varje vår och höst ur säkerhetssynpunkt. Efter besiktning på våren lämnar vår entreprenör in ett protokoll med rekommenderade åtgärder. Statusen på våra lekredskap är skapligt god. På de äldre lekredskapen byts delar ut i den omfattning som behövs. F.n. finns ca 40 objekt på de sex lekplatserna. I vårt serviceavtal med Trädgårdstjänst ingår förutom besiktning av lekredskap även ogrärensning av sandytor och grusgångar samt luckring/fräsning av sandytor.

Kortsiktigt: Under 2014 kommer vi fortsätta att reparera lekredskap och utrustning runt lekplatser i den omfattning som krävs med tanke på säkerheten. Plantera ett träd lekplats 1. Byte av gungdjur, lekplats 6 och 10. På lek- grönyta nr 13, ersätts sandlåda och bouleplan med gräsmatta. Dessutom om ekonomin medger det, slipning, tvättning och målning av sex gungställningar samt målning av soffgrupp lekplats 17.

Långsiktigt: Vi har haft en hel del problem med mycket vattenansamlingar och vattensjuk mark runt lekplats nr. 6, speciellt efter ihärdigt regnande. På sikt kan vi behöva göra en dränering där.

Grönytor

Inom området finns dels tolv st. grönytor varav två gränsar mot mindre lek/sandytor med någon enstaka lekutrustning, dels gräsytor mellan husen i området. Dessa ytor är byggda i samband med området i början av 1970-talet. Förutom våra egna gräsytor klipper vi kommunens gräsytor längs Mineralgatan och bussgatan, med viss ersättning från kommunen.

Allmänt: Grönyteskötseln som sköts av Trädgårdstjänst består av gräsklippning, trimning av gräsytor, kantskärning/rensning trädakupor, kontroll trädstötar och band, beskärning skadade grenar. I avtalet ingår gräsklippning 14 gånger och grästrimning var annan gång. Slätter inkl puts på slänter 9 gånger.

Kortsiktigt: Grönyta nr 3, mot Granit 31-33, gräva bort rosenhäck, ersätta med gräs samt någon solitärbuske.

Långsiktigt: Planering finns att göra gräsmatta av bouleplanen på grönyta nr 2, bakom Sandstensvägen 29.

Renovering av buskage på slänter/kullar mot fastigheter, bl.a. vid Grönstensvägen 5 och Sandstensvägen 16-20, 26-30.

Ekonomisk ställning och resultat

Samfällighetens ekonomiska ställning och resultat framgår av följande resultat och balansräkning.

Årets resultat är 276 857 kronor

Styrelsen föreslår att överskottet balanseras i ny räkning.

Resultatet beror främst på att en del extra underhållsarbete inte blev av under verksamhetsåret.

Samfälligheten har med årets resultat ett eget kapital på 950 044 kronor.

Avgiften för 2014 föreslås bli oförändrad.

Balansräkning Förbindelsetomter & Antenn		
	2013	2012
Bankmedel	818 605	609 328
Fordringar Not 1	145 020	130 111
Summa Tillgångar	963 625	739 439
Balanserat Eget kapital	673 187	321 358
Årets resultat	276 857	351 829
Summa Eget kapital	950 044	673 187
Leverantör skulder Not 2	13 581	66 252
Summa skulder	13 581	66 252
Summa skulder & Eget kapital	963 625	739 439

Not 1 Fordringar

Förutbetalda programvara	2 137
Förutbetald försäkring	12 028
Förutbetald Com Hem	33 806
Månadsavgift Dec	85 799
Örebro Kommun, gräsklippning	11 250
	145 020

Not 2 Lev Skulder

Upplupen Elkostnad	11 215
Upplupet revisionsarvode	2 366
	13 581

Resultaträkning Förbindelsetomter & Antenn

	2013	2012
Månadsavgifter	1 032 720	1 032 720
Summa Intäkter	1 032 720	1 032 720

Kostnader:

Skötsel förbindelsetomter

<i>Sommar</i>	-311 122	-280 831
<i>Vinter</i>	-124 984	-95 277
Belysning av cykelbanor	-74 798	-77 747
Tv / Data förmedling	-132 358	-128 588
Administration	-37 100	-30 807
Styrelsearvoden	-61 000	-55 600
Lagstadgade soc.avg.	-14 501	-12 040
Summa kostnader	-755 863	-680 890

Årets överskott	276 857	351 830
-----------------	---------	---------

Utgift och inkomststat

Budget 2014 Förbindelsetomter & Antenn

Månadsavgifter	1 032 700
Summa Intäkter	1 032 700

Kostnader:

Skötsel förbindelsetomter

<i>Sommar</i>	-390 000
<i>Vinter</i>	-150 000
Underhåll	-143 500
Belysning av cykelbanor	-80 000
Tv / Data förmedling	-135 000
Administration	-40 000
Styrelsearvoden inkl. soc. avg.	-94 200
Summa kostnader	-1 032 700

Årets överskott	0
-----------------	---

Örebro i mars 2014

Margareta Nilsson

Lillemor Almstedt

Håkan Gyhlenius

Lars-Eric Gustafson

Joakim Wickgren

Valberedningens förslag

Kommer att presenteras på hemsidan www.lundbysodra.se

Månadsavgift 2014					
Hustyp	Antal	Fördelningstal	Värme per månad	Antenn per månad	Total per månad
B	46	0,3708	2 544	260	2 804
C	56	0,3082	2 113	260	2 373
D	62	0,3567	2 446	260	2 706
E	39	0,291	1 996	260	2 256
F	12	0,2401	1 646	260	1 906
G	32	0,2608	1 788	260	2 048
H	32	0,268	1 838	260	2 098
I	40	0,2384	1 635	260	1 895
K	11	0,2401	1 646	260	1 906
Spec.	1		1 923	260	2 183
Totalt per mån	331		686 061	86 060	772 121