

Kallelse till stämma 2021

Måndagen den 25 oktober 2021 med start kl. 19.00

OBS!

Kom i god tid för registrering. Ta med handlingarna till mötet

Lokal

Dolomiten

Brf. Tågets lokal Dolomitvägen 60 A

Styrelsens

Redovisningshandlingar 2020

för

**Lundby södra
samfällighetsföreningar**

för VÄRME

och

**FÖRBINDELSETOMTER OCH
ANTENN**

Information

Åren 2020 och 2021 har mycket varit annorlunda på grund av Coronaviruset som drabbat hela världen. Regler har utfärdats för form och antal deltagare för i stort sett alla typer av evenemang, vilket har medfört att föreningssammankomster tvingats senareläggas. Nu har regeringen i samråd med Folkhälsomyndigheten beslutat att restriktionerna upphör den 29 september, men uppmanar samtidigt till fortsatt försiktighet och att de som är ovaccinerade bör hålla avstånd framför allt till äldre personer. För våra samfälligheter har det dock äntligen inneburit att vi nu kan boka Dolomiten och utan att begränsa antalet deltagare eller kräva föransmälan kan kalla till samfällighetsstämma.

Det känns märkligt att genomföra årsstämman på hösten. Alternativt har flera olika årsmöten och stämmor hållits utomhus, men styrelsen har istället valt att avvakta eftersom vädret inte går att förutse. Vi får hoppas att det inte blir några flera utbrott av Coronaviruset med nya restriktioner och att allt framöver kan fungera som vanligt.

Om någon av olika skäl inte kan delta i årsstämman finns möjlighet till ombudsröstning. Du finner en blankett för detta bifogat som sista blad i handlingarna (sid 19).

Varmt välkomna!

Förslag till Dagordning

Vid årsstämman för Lundby södra samfällighetsföreningar för värme och för förbindelsetomter och antenn måndagen den 25 oktober 2021

- 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 behörigen skett
- 7) **Förbindelsetomter och antenn**
 - a) Verksamhetsberättelse
 - b) Ekonomirapport (balans och resultat)
 - c) Beslut i anledning av vinst eller förlust enligt balansräkningen
 - d) Revisorernas berättelse
 - e) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
 - f) Beslut om underhålls- och förnyelseplan
 - g) Beslut om budget för 2021
 - h) Beslut om debiteringslängd
 - i) Styrelsens förslag om extern förvaltare
 - j) Motioner
 - k) Övriga frågor
- 8) **Värme**
 - a) Verksamhetsberättelse
 - b) Ekonomirapport (balans och resultat)
 - c) Beslut i anledning av vinst eller förlust enligt balansräkningen
 - d) Revisorernas berättelse
 - e) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
 - f) Beslut om underhålls- och förnyelseplan
 - g) Beslut om budget för 2021
 - h) Beslut om debiteringslängd
 - i) Styrelsens förslag om extern förvaltare
 - j) Motioner
 - k) Övriga frågor
- 9) **Val av förtroendevalda för rubricerade samfälligheter**
 - a) Val av tre ordinarie ledamöter för två år
 - b) Val av ordförande för ett år
 - c) Val av kassör för ett år
 - d) Val av två revisorer och två revisorssuppleanter för ett år
 - e) Val av valberedning
- 10) Meddelande om protokollet för stämman
- 11) Mötets avslutande

Verksamhetsberättelse 2020

Gemensamt

Lundby södra för värme samfällighetsförening och Lundby södra för förbindelsetomter och antenn samfällighetsförening avger sin rapport som gäller verksamheten i Lundby södra för värme samfällighetsförening samt Lundby södra för förbindelsetomter och antenn samfällighetsförening över verksamhetsperioden 2020-01-01 – 2020-12-31.

Styrelse och dess sammansättning

Styrelsen utgörs av samma personer för båda samfällighetsföreningarna med sammansättning under mandatperioden 2020-01-01 – 2020-12-31

Styrelsen har haft 7 protokollförda sammanträden varav ett konstituerande.

Styrelsens sammansättning

Namn	Adress	Ansvarsområde
Margareta Nilsson	Glimmervägen 10	Ordförande
Lillemor Almstedt	Gnejsvägen 21	Sekreterare & autogiro
Ziane Kasselia	Kiselvägen 17	Ekonomi
Arne Salomonsson	Flintvägen 18	Externt underhåll & städdagar
Helen Tingman	Glimmervägen 29	Hemsidan, information & e-post

Revisorer

Under hela året 2020

Ann-Charlotte Björklund	Kvartsvägen 6	Ordinarie
Ann-Mari Gert	Granitvägen 5	Ordinarie
Hans-Bertil Trygg	Glimmervägen 34	Suppleant
Sture Lindsta	Fältspatsvägen 22	Suppleant

Firmatecknare

Under perioden 2020-01-01 – 2020-12-31 har Margareta Nilsson, ordförande och Ziane Kasselia, kassör varit firmatecknare för båda samfälligheterna.

Anslutna fastigheter

Samtliga 331 fastigheter inom storkvarter 1 och 2 Lundbyområdet, i Mikael's församling, Örebro, är anslutna till Lundby södra för värme samfällighetsförening GA:5 och Lundby södra för förbindelsetomter och antenn samfällighetsförening GA:6.

Båda samfällighetsföreningarna förvaltar gemensamma anordningar för fastigheterna inom kvarteren: 377 Täljstenen, 378 Gnejsen, 379 Graniten, 380 Kiseln, 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.

Försäkring

Båda samfällighetsföreningarna är försäkrade hos Länsförsäkringar Bergslagen genom medlemskap i Villaägarna/samfällighetsföreningar.



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 respektive 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 dennes konto den sista bankdagen aktuell 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.

Autogiro som tjänat oss väl i många år, fungerar men täckning har saknats vid 62 tillfällen under 2020. 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 bankgiro 460–6620. Styrelsen har valt att, då täckning saknas, omgående per brev informera husägarna om att autogirodragningen inte kunnat genomföras samt uppmana att betalning sker inom 14 dagar samt den förseningsavgift som beslutats av stämman 2019. Stämman beslutade även att utan ytterligare påminnelse skicka kravet vidare till Kronofogdemyndigheten för handläggning.

Debiteringslängden vars belopp är framtaget utifrån budget fastställs på årsstämman.

Debiteringslängd för 2021 som utvisar fastighetsbeteckning, gatuadress, postnummer, fastighetsägare, beteckning Lundby södra samfällighetsföreningars register, hustyp, samfällighetsavgift för värme, samfällighetsavgift för förbindelsetomter och antenn samt samfällighetsavgifterna hopslagna har upprättats och kommer att föreläggas stämman för godkännande. Det totala beloppet som respektive fastighetsägare skall se till att det finns täckning för på uppgivet konto för autogirodragning den sista bankdagen i månaden framgår alltså av debiteringslängden.

Debiteringslängden kommer att finnas utlagd på årsstämman och kan även efterfrågas hos styrelsen under året.

Vid ägarbyte uppdateras debiteringslängden av styrelsen kontinuerligt under året.

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

E-post till medlemmarna

E-postlistan används nu som grund för utskick av nyhetsbrev. Vid årsskiftet har 400 e-postadresser anmälts till styrelsen (ett hushåll kan ha anmält flera e-postadresser).

Nyhetsbrevet är en del i målsättningen att minska pappersanvändandet och enkelt kunna nå ut med information.

Medlemskap i Villaägarna

Båda samfällighetsföreningarna är medlemmar i Villaägarnas riksförbund. Det har varit till stor hjälp då styrelsen har kostnadsfri juridisk rådgivning vilket utnyttjats vid flera tillfällen.



Verksamhetsberättelse 2020 (förbindelsetomter och antenn)

Lekplatser och grönytor

Skötseln av grönytor och lekplatser har under året utförts av Trädgårdstjänst AB. (Grönyteskötseln består av gräsklippning, trimning av gräsytor, kantskärmning/rensning av trädakupor, kontroll trädstötar och band, beskärning skadade grenar. I avtalet ingår gräsklippning 14 gånger med grästrimning var annan gång. Slätter inklusive puts på slänter 9 gånger). Den gångna säsongen utfördes några extra klippningar utöver de som ingår i avtalet.

I enlighet med skötselavtalet har lekplatsbesiktningar utförts, med efterföljande förslag till åtgärder. Några däckgungor och babygungor har bytts ut under året. En sarg runt en lekplats har renoverats. Lekplatserna i vårt område håller hög standard och är välbesökta numera.

Under året utförde Trädgårdstjänst en hel del röjningsarbete i området. Arbetet bestod av fällning av halvdöda eller felpacerade (självsådda) träd, men även om ansning av häckar och buskage på samfällighetens mark. Dessutom planterades fyra nya träd vid Granitvägens garagelängor och ett nytt träd på grönytan mellan Sandstensvägen och Grönstensvägen.

Gång- och cykelvägar, belysning

Snöröjning och sandning har Bengt Torstensson, Averskogens gård. Förra vintern (2019/20) blev rekordbillig, då det kom endast ett snöfall (december 2019). Årets vinter har också varit förhållandevis lindrig, vad gäller kostnad för snöröjning/sandning. Vi hade en kall period med snö och is, men snöfallen var koncentrerade till ett fåtal tillfällen.

Den stora investeringen under 2020 bestod av ett byte av alla armaturer på våra belysningsstolpar. Sedan slutet av november 2020 har vi nu LED-belysning i hela området.

Eftersom föreningen hade en stadig kassa valde vi att byta armaturen i hela området på en gång. Från början var tanken att dela upp denna investering på två år.

En investering som sannolikt snart kommer att vara avskriven, med tanke på den låga effektförbrukning denna belysning har i jämförelse med de gamla lamporna kombinerat med ett stigande elpris. Dessutom blir det i förlängningen en vinst för miljön.

One-Nordic har utfört installationen.

Städdagar

Två städdagar har genomförts under året, i maj respektive oktober. Fyra containrar användes på våren och tio på hösten.

Underhålls- och förnyelseplan (förbindelsetomter och antenn)

Underhållsplan	2021	2022	2023	2024	2025
Lekpark 3 - Lekpark 6	300 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Belysning/stolpar m. m.	15 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Asfalterade ytor		500 000			
Förnyelse/underhåll grönytor	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Skyltar	50 000				
Summa kostnader	465 000	650 000	150 000	150 000	150 000

Kommentarer

Anläggningen är snart 50 år gammal och anlades i början av 1970-talet.

Den gemensamma anläggningen består av grönytor, lekplatser, cykel- och gångvägar, samt belysningsanläggningar.

331 fastigheter betalar i dagsläget vardera 4 800 kr/år = ca 1,5 miljoner kr till samfälligheten. Dessa pengar ska räcka till följande:

Grönytor

Inom området finns 18 grönytor, varav sex innehåller lekplatser. Dessutom finns mindre gräsytor längs med gång- och cykelbanor och mellan husen. Grönytorna är väldigt olika till sin natur och olika lätta att sköta. Gemensamt för 16 av ytorna är att de gränsar till minst en radhuslänga vid någon av garagesamfälligheterna. Av de 18 grönytorna kan 11–12 betraktas som relativt lättskötta och välordnade. De återstående områdena är omgärdade av vallar och dessa är svåra att klippa. Dessutom är växtligheten på vallarna av olika karaktär och svår att sköta. På vissa grönytor blir det väldigt vattensjukt när det regnar mycket och träd på grönytan bidrar bland annat till att suga upp mycket av detta vatten. En viktig policy inom samfälligheten är att vara restriktiva med nedtagning av träd och dessutom att plantera ett nytt träd för varje träd som av någon anledning behöver tas ned. Nya träd som planteras måste dock väljas med omsorg och placeras på ställen där de inte stör. I budget för 2021 och kommande år är avsatt 100 000 kr/år för arbeten (som inte ligger inom skötselavtalet) på grönytorna.

Lekplatser

Lekplatserna inspekteras årligen, med avseende på bland annat säkerheten. De bedöms i stort vara i gott skick och en del lekredskap har bytts ut genom åren. Under 2019 totalrenoverades två lekplatser och kommande år ska resterande lekplatser rustas. En gedigen inspektion av lekplatserna är gjord och inspektionsrapporten kommer att ligga till grund för i vilken ordning lekutrustning byts ut. Området genomgår en allmän ”föryngring”, dvs barnfamiljer flyttar till området. Detta märks inte minst på lekplatserna som är betydligt mer besökta idag än för fem-tio år sedan. Kommande 4 år fr o m 2022 avsätts ca 25 000 kr årligen, för upprustning av återstående lekytor.

Gång- och cykelbanor (G/C-banor)

Större delen av G/C-banorna inom området asfalterades under 2017. Återstår en del G/C-banor som går i nord-sydlig riktning. Dessa är inte lika frekvent använda och i olika bra skick. Tanken var ursprungligen att göra en översyn av och åtgärda resterande G/C-banor under 2018. Den nya styrelsen gjorde dock bedömningen att detta kan skjutas några år i framtiden, med tanke om att inte behöva låna pengar till arbetet.

Belysningsanläggning

Inom området finns 118 belysningsstolpar (varav 16 med dubbla armaturer), under 2020 byttes de gamla armaturerna ut till LED-belysning.

Även stolparna har en begränsad livslängd och flera har redan bytts ut genom åren. Anledningen till att de behöver bytas är till största del att de rostar vid stolpbasen. Detta beror till viss del på att hundar brukar kissa vid stolparna. Kostnaden för byte av en stolpe ligger på ca 15 000 kr/styck. En nyligen gjord inspektion visar att stolparna i stort är i bra skick och ingen stolpe behöver bytas akut.

I budget för 2021 har dock 25 000 kr avsatts för belysningsanläggningen.

Antennanläggning

Samfälligheten har en centralantenn (kabel) och vi har avtal med Tele2 (tidigare ComHem).

Kostnaden för abonnemanget är ca 100 000 kr. Inga pengar avsatta för antennanläggningen i underhållsplanen. Fler och fler fastigheter går över till Fiber och på sikt lär centralantennanläggningen Tele2 kunna fasas ut.

Skyltar inom området

I underhållsplanen har avsatts 50 000 kr för en översyn/upprustning av befintliga skyltar inom området under år 2021.

Brunnar för dagvatten

Samfälligheten är ansvarig för de dagvattenbrunnar som finns inom området. Det saknas kunskap om när de tidigare har rensats. Efter att det borrades för bergvärme beslöt styrelsen att rensa alla brunnar 2016. Kraftiga skyfall har blivit vanligare vilket ökar risken för översvämning om brunnarna är tilltäppta. Brunnarna bör därför inspekteras med viss regelbundenhet.

Ekonomirapport, balans och resultat (förbindelsetomter och antenn)

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

Årets resultat är 356 957 kronor.

Styrelsen föreslår stämman att överskottet balanseras i ny räkning.

Samfälligheten har med årets resultat ett saldo på 1 181 375 kronor på sitt bankkonto i Swedbank.

Avgiften för 2021 föreslås ligga kvar på 400 kr per fastighet och månad.

Resultaträkning 2020 för samfälligheten för förbindelsetomter och antenn

Intäkter	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020	Utfall 2019
Månadsintäkter	1 588 800	1 592 899	1 588 800	1 548 597
Ränteintäkter	0	0	0	0
Summa intäkter	1 588 800	1 592 899	1 588 800	1 548 597
Kostnader				
El	80 000	87 036	125 000	103 990
Städning och renhållning	92 000	92 123	50 000	91 874
Skötsel grönytor/gräsklippn.	230 000	227 880	230 000	201 875
Programvaror	10 000	9 263	8 500	9 075
Planerat underhåll	465 000	407 764	100 000	562 796
Regelbundet underhåll	30 000	28 152	0	0
Snöröjning/sandning/sandupptagning	97 000	96 909	200 000	155 781
Tryckt material	7 500	7 236	7 000	7 974
Datakommunikation	2 000	1 337	25 000	0
Centralantenn abonnemang	100 000	99 297	100 000	99 240
Försäkringar	30 000	29 680	30 000	29 680
Styrelsearvode	114 450	116 504	114 450	114 450
Sociala avgifter	25 000	22 297	31 000	31 007
Bankkostnader	8 500	8 464	8 000	8 401
Räntekostnader pga. lån	0	0	0	0
Övriga rörelsekostnader	2 000	2 000	1 000	552
Summa kostnader	1 293 450	1 235 942	1 029 950	1 416 695
Årets resultat	295 350	356 957	558 850	131 902

Balansräkning 2020 för samfälligheten för förbindelsetomter och antenn

	2020	2019	2018	
Tillgångar	Kronor	Kronor	Kronor	
Kundfordringar	132 800	132 800	125 325	
Förutbetalda kostnader (not 1)	54 511	24 822	24 798	
Bankkonton	1 181 375	854 791	664 852	
Fordran antenn	0	0	0	
Summa tillgångar	1 368 686	1 012 413	814 975	
Skulder och eget kapital				
Årets resultat	356 957	131 901	607 165	
Balanserat resultat	911 954	780 053	172 888	
Summa eget kapital	1 268 911	911 954	780 053	
Långfristiga skulder (not 2)		0	2 718	
Skuld till värme	0	0	0	
Upplupna kostnader (not 3)	8 063	9 409	9 409	
Leverantörsskulder	91 712	91 050	22 796	
Summa skulder	99 775	100 459	34 923	
Summa skulder & eget kapital	1 368 686	1 012 413	814 976	
Not 1				
Centralabonnemang, Comhem	24 831	24 822		
Villaägarna försäkring	29 680			
Not 3				
El för elförstärkare	8 063	8 063		
Uppl revisions arvode		1 346		
	8 063	9 409		
Not 4				
Leverantörsskulder	91 712	91 050		

MC

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Lundby södra anläggningssamfällighet för förbindelsetomter och antenn (716411–5482).

Undertecknade, som utsetts att granska samfällighetsföreningen värmes räkenskaper för tiden 2020-01-01 - 2020-12-31, får efter fullgjort uppdrag lämna följande revisionsberättelse.

Vi har granskat årsbokslut, tagit del av räkenskaper och andra handlingar som ger information om samfällighetens ekonomi och förvaltning och utöver detta utfört den granskning vi ansett nödvändig.

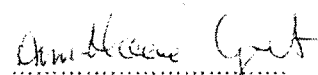
Under revisionen har vi inte hittat anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingarna, bokföringen, inventeringen av tillgångar eller förvaltningen i övrigt.

Vi tillstyrker därför

att den i årsredovisning intagna balansräkningen per 2020-12-31 fastställs samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tiden årsredovisningen omfattar.

Örebro 19 februari 2021


Ann-Marie Gert


Ann-Charlotte Björklund

Styrelsens förslag om att anlita extern förvaltare

Bakgrund

Stadsplanen för Lundby s:a fastställdes 1970. I denna förutsattes att de blivande fastighetsägarna tillsammans i en långtgående samverkan tog ett gemensamt ansvar för drift och underhåll av ett flertal gemensamma anläggningar. Det innebar att sex olika samfälligheter bildades för dessa anläggningar. Två av dessa omfattar samtliga 331 fastigheter. Det är Lundby södra för förbindelsetomter och antenn samfällighetsförening (GA:6) och Lundby södra för värme samfällighetsförening (GA:5). De övriga fyra samfälligheterna berör de 128 fastigheter i området som är anslutna till fristående garage. Följande förslag berör endast samfälligheteten för värme GA:5 och samfälligheten för förbindelsetomter och antenn GA:6.

Tidigt under 70-talet tog samfällighetsstämorna beslut, att inte anlita utomstående förvaltare för drift och underhåll av våra anläggningar. Dessa skulle skötas direkt av styrelserna, eftersom kompetens och intresse för detta på den tiden fanns bland fastighetsägarna. Fram till i dag har således drift och underhåll samt ekonomihantering och övrigt administrativt kringarbete och förvaltning skötts inom styrelserna. Det har i stort sett fungerat bra med acceptabel kontinuitet. Sett i backspegeln kan man dock se tilltagande problem med rekrytering och vissa andra brister som bland annat beror på ökad mängd tidskrävande administrativa uppgifter.

Samfällighetsföreningen för förbindelsetomter och antenn (GA:6)

Samfällighetsföreningen för förbindelsetomter har, trots att den driver och förvaltar anläggningar av stor betydelse för vårt områdes utseende, säkerhet och attraktivitet, ofta behandlats i skuggan av värmesamfällighetens mer påtagliga krav. Enligt anläggningsbeslutet omfattar anläggningen förbindelsetomter med förbindelseleder (gång- och cykelvägar), lekplatser, planteringar och grönytor; belysningsanordningar med ledningar, stolpar och armaturer samt vissa dagvatten- och spillvattenledningar med till ledningssystemet hörande brunnar, gemensam TV-kabel med antennförstärkare och uttag i anslutna fastigheter.

Förslag

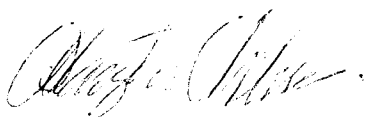
Svårigheter att rekrytera lämpliga personer till styrelsen har ökat. Orsak kan vara att synen på föreningsarbete har förändrats. Troligt är också att omfattningen av uppdraget och ansvaret upplevs avskräckande. Det rent administrativa arbetet har ökat, med större krav på insats i tid från ledamöterna. Autogiro som tjänat oss väl i många år fungerar allt sämre, vilket orsakat ett merarbete i styrelsen. Bevakning av nya lagar och förordningar kräver också tillgång till viss juridisk kunskap. För unga småbarnsfamiljer i området är det säkert tufft att tänka sig orka med att kombinera föreningsarbete utöver familj och yrkesarbete.

Styrelsen har enats i den gemensamma uppfattningen att professionell föreningsförvaltning bör anlitas för samfällighetens administrativa funktioner, ekonomihantering, debiteringslängder och sammanställning av underhållsplaner med mera. Det skulle innebära att nödvändig kontinuitet kan skapas i styrelsearbetet, samt att styrelsen i samverkan med förvaltaren helt kan ägna sig åt det viktiga arbetet med planering, utveckling och skötseln av våra gemensamt ägda områden och anläggningar.

Styrelsen yrkar:

- att stämman bifaller styrelsens förslag, att extern förvaltare anlitas för administrationen av samfällighetsföreningen för förbindelsetomter och antenn GA:6,
- att stämman uppdrar till styrelsen att begära in offerter och utifrån dessa anlita lämplig förvaltare,
- att stämman förklarar paragrafen för omedelbart justerad.

Örebro i september 2021



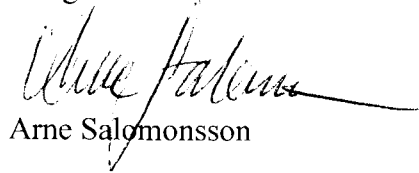
Margareta Nilsson



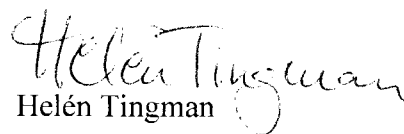
Ziane Kasselia



Lillemor Almstedt



Arne Salomonsson



Helén Tingman

Verksamhetsberättelse 2020 för värme

Redan under 2017 avvecklades det gamla värmesystemet. Under 2018 fördelades överskottet från kapitalet lika till samtliga fastighetsägare, detta slutfördes under maj månad samma år. Den avbrutna dialogen med Lantmäterimyndigheten om en lösning av att inte avveckla samfällighetsföreningen har inte skett under 2020 då det fanns en diskussion om alternativa lösningar. Inget har visat sig framgångsrikt varför styrelsen valt att fortsättningsvis ta ansvar för eventuella problem orsakade av de kvarvarande kulvertarna samt tillhörande brunnar som finns på enskilda fastigheters tomter. Det kapital som finns kvar i samfällighetsföreningen för värme får användas för eventuella problem enligt ovan.

Under 2020 har en fastighet fått läckage som är åtgärdat.

Inget ytterligare har hänt inom samfälligheten och med tanke på osäkerheten om samfällighetens framtid har ingen underhålls- och förnyelseplan gjorts.

Vid stämman 2019 beslutades att ingen avgift betalas till värmesamfälligheten.



Ekonomirapport, balans och resultat (för värme)

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

Årets resultat är -11 660 kronor.

Styrelsen föreslår stämman att underskottet balanseras i ny räkning.

Samfälligheten har med årets minusresultat ett saldo på 199 929 kronor på sitt bankkonto i Swedbank. Samfälligheten har under 2020 belastats med en vattenskada (Fältspatsvägen) till en total kostnad på 42 335 kr. Fakturan betalades januari 2021 innebärande att detta redovisas i resultaträkningen för 2021. Summan finns inlagd i 2021 års budget under reparation och underhåll.

Avgiften för 2021 föreslås vara oförändrat 0 kronor per fastighet och månad.

Resultaträkning 2020 för samfälligheten för värme

Intäkter	Budget 2021	Resultat 2020	Budget 2020	Resultat 2019
Månadsavgifter	0	0	0	49 650
Ränteintäkter	0	0	0	0
Summa intäkter	0	0	0	49 650
Kostnader				
El	0	0	0	0
Värme	0	0	0	0
Vatten	5 964	5 089	4 000	4 392
Programvaror	0	1 488	0	0
Reparation och underhåll	100 000	1 912	20 000	187 063
Räntekostnader	0	0	0	19
Tryckt material	3 000	0	3 000	2 760
Datakommunikation	2 500	2 271	3 500	3 150
Styrelsearvoden	0	0	0	0
Konsultarvoden	0	0	0	0
Bankkostnader	900	900	1 000	900
Sociala avgifter	0	0	0	0
Övriga rörelsekostnader	0	0	1 000	0
Återbetalning överskott	0	0	0	0
Summa kostnader	112 364	11 660	32 500	198 284
Årets resultat	-112 364	-11 660	-32 500	-148 634



Balansräkning 2020 för samfälligheten för värme

	2020	2019	2018
Tillgångar			
Kundfordringar	0	0	6 068
Förutbetalda kostnader	0	0	0
Bankkonton	199 929	211 531	354 080
Fordran antenn	0	0	0
Summa tillgångar	199 929	211 531	360 148
Skulder och eget kapital			
Årets resultat	-11 660	-148 634	299 068
Balanserat resultat	195 037	343 671	44 603
Summa eget kapital	183 377	195 037	343 671
Övriga skulder (not 1)	13 947	13 947	13 947
Upplupna skulder (not 2)	2 174	2 174	2 174
Leverantörsskulder (not 1)	431	373	356
Summa skulder	16 552	16 494	16 477
Summa skulder och Eget kapital	199 929	211 531	360 148
Not 1			
Återbetalning pga. överskott	13 947	13 947	13 947
Leverantörsskulder	431	373	356
	14 378	14 320	14 303
Not 2			
Uppl arvode	2 174	2 174	2 174



REVISIONSBERÄTTELSE

för

Lundby södra anläggningssamfällighet för värme (716411–5367).

Undertecknade, som utsetts att granska samfällighetsföreningen
värmes räkenskaper för tiden 2020-01-01 - 2020-12-31, får efter fullgjort
uppdrag lämna följande revisionsberättelse.

Vi har granskat årsbokslut, tagit del av räkenskaper och andra handlingar som ger
information om samfällighetens ekonomi och förvaltning och utöver detta utfört den
granskning vi ansett nödvändig.

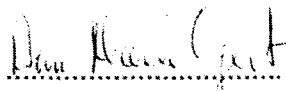
Under revisionen har vi inte hittat anledning till anmärkning beträffande
redovisningshandlingarna, bokföringen, inventeringen av tillgångar eller
förvaltningen i övrigt.

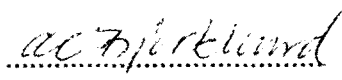
Vi tillstyrker därför

att den i årsredovisning intagna balansräkningen
per 2020-12-31 fastställs samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tiden
årsredovisningen omfattar.

Örebro 19 februari 2021


Ann-Marie Gert


Ann-Charlotte Björklund

Styrelsens förslag om att anlita extern förvaltare

Bakgrund

Stadsplanen för Lundby s:a fastställdes 1970. I denna förutsattes att de blivande fastighetsägarna tillsammans i en långtgående samverkan tog ett gemensamt ansvar för drift och underhåll av ett flertal gemensamma anläggningar. Det innebar att sex olika samfälligheter bildades för dessa anläggningar. Två av dessa omfattar samtliga 331 fastigheter. Det är Lundby södra för förbindelse- och antenn samfällighetsförening (GA:6) och Lundby södra för värme samfällighetsförening (GA:5). De övriga fyra samfälligheterna berör de 128 fastigheter i området som är anslutna till fristående garage. Följande förslag berör endast samfälligheten för värme GA:5 och samfälligheten för förbindelse- och antenn GA:6.

Tidigt under 70-talet tog samfällighetsstämmorna beslut, att inte anlita utomstående förvaltare för drift och underhåll av våra anläggningar. Dessa skulle skötas direkt av styrelserna, eftersom kompetens och intresse för detta på den tiden fanns bland fastighetsägarna. Fram till i dag har således drift och underhåll samt ekonomihantering och övrigt administrativt kringarbete och förvaltning skötts inom styrelserna. Det har i stort sett fungerat bra med acceptabel kontinuitet. Sett i backspegeln kan man dock se tilltagande problem med rekrytering och vissa andra brister som bland annat beror på ökad mängd tidskrävande administrativa uppgifter.

Samfällighetsföreningen för Värme (GA:5)

År 2016 avvecklades det omoderna och tungskötta sekundära fjärrvärmesystemet som anslöt samtliga 331 fastigheter (GA:5). I stället har nu varje fastighet ett självvalt system för värme och varmvatten. Samfällighetsföreningen för värme kommer dock av vissa praktiska skäl, med avsevärt minskade krav på administrativa insatser och utan verksamhet, att finnas kvar under en avvecklingsperiod.

Förslag

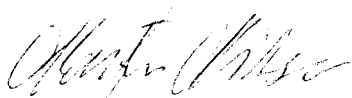
Svårigheter att rekrytera lämpliga personer till styrelsen har ökat. Orsak kan vara att synen på föreningsarbete har förändrats. Troligt är också att omfattningen av uppdraget och ansvaret upplevs avskräckande. Det rent administrativa arbetet har ökat, med större krav på insats i tid från ledamöterna. Autogirot som tjänat oss väl i många år fungerar allt sämre, vilket orsakat ett merarbete i styrelsen. Bevakning av nya lagar och förordningar kräver också tillgång till viss juridisk kunskap. För unga småbarnsfamiljer i området är det säkert tufft att tänka sig orka med att kombinera föreningsarbete utöver familj och yrkesarbete.

Styrelsen har enats i den gemensamma uppfattningen att professionell föreningsförvaltning bör anlitas för samfällighetens administrativa funktioner, ekonomihantering, debiteringslängder och sammanställning av underhållsplaner med mera. Det skulle innebära att nödvändig kontinuitet kan skapas i styrelsearbetet, samt att styrelsen i samverkan med förvaltaren helt kan ägna sig åt det viktiga arbetet med planering, utveckling och skötseln av våra gemensamt ägda områden och anläggningar.

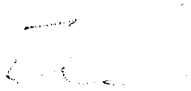
Styrelsen yrkar:

- att stämman bifaller styrelsens förslag, att extern förvaltare anlitas för administrationen av samfällighetsföreningen för värme GA:5,
- att stämman uppdrar till styrelsen att begära in offerter och utifrån dessa anlita lämplig förvaltare,
- att stämman förklarar paragrafen för omedelbart justerad.

Örebro september 2021



Margareta Nilsson



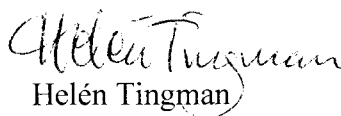
Ziane Kasselia



Lillemor Almstedt



Arne Salomonsson



Helén Tingman

Fullmakt För ombud vid föreningsstämma

Genom lag (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor har tillfälliga regler införts. Trots 49 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter och oavsett vad som anges i stadgarna, får styrelsen i en samfällighetsförening inför en viss föreningsstämma besluta att ett ombud får företräda fler än en medlem 10 §. Lagen gäller till och med 31 december 2021.

Fullmakt för _____

att företräda medlemmen _____

adress/gata _____

vid föreningsstämma i samfällighetsföreningen Lundby södra för värme samfällighetsförening (GA:5)
och Lundby södra för förbindelsetomter och antenn samfällighetsförening (GA:6)

Denna fullmakt gäller vid ovan nämnda föreningsstämma måndagen den 25 oktober 2021

Ort _____ Datum _____

Medlems namnteckning _____

Namnförtydligande _____