

Kallelse till stämma 2023

TISDAGEN DEN 25 APRIL KL. 19.00

Lokal: Samlingslokalen Dolomiten, Lundby

Redovisningshandlingar 2022

för

Lundby södra samfällighetsföreningar

för

Förbindelsetomter och antenn

och

Värme

Tänk på att:

- *Kom i god tid för registrering*
- *Ta med handlingarna till mötet*

Varmt välkomna!

Förslag till dagordning vid årsstämma för Lundby södra samfällighetsföreningar för värme och för förbindelsetomter och antenn

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. Revisorernas berättelse
 - d. Beslut i anledning av vinst eller förlust enligt balansräkningen
 - e. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
 - f. Styrelsens förslag angående förvaltning (bilaga 1)
 - g. Styrelsens förslag angående städdagar (bilaga 2)
 - h. Motion angående avgift (bilaga 3)
 - i. Beslut om underhålls- och förnyelseplan
 - j. Beslut om budget för 2023
 - k. Beslut om debiteringslängd
 - l. Övriga frågor
-
- 8. Värme**
 - a. Verksamhetsberättelse
 - b. Ekonomirapport (balans och resultat)
 - c. Revisorernas berättelse
 - d. Beslut i anledning av vinst eller förlust enligt balansräkningen
 - e. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
 - f. Styrelsens förslag angående förvaltning (bilaga 1)
 - g. Styrelsens beslut angående värmesamfälligheten (bilaga 4)
 - h. Beslut om underhålls- och förnyelseplan.
 - i. Beslut om budget för 2023
 - j. Beslut om debiteringslängd
 - k. Övriga frågor
-
- 9. Val av förtroendevalda för rubricerade samfälligheter**
 - a. Val av två 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
 - f. Övriga frågor
-
10. Meddelande om protokollet för stämman
11. Mötets avslutande

Verksamhetsberättelse 2022

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 2022-01-01 – 2022-12-31.

Styrelse

Styrelsen utgörs av samma personer för båda samfällighetsföreningarna med sammansättning under mandatperioden 2022-01-01 – 2022-12-31

Styrelsen har haft 8 protokollförda sammanträden varav ett konstituerande.

Styrelsen

Gunnel Lindström, Kvartsvägen 33, Örebro
Harry Matteusson, Porfyrvägen 21, Örebro
Lillemor Almstedt, Gnejsvägen 21
Arne Salomonsson, Flintvägen 18
Helén Tingman, Glimmervägen 29

Ordförande
Kassör
Sekreterare & autogiro
Grönområden o städdagar
Hemsida, information, epost

Revisorer

Per Åke Ek, Fältspatsvägen 31, Örebro
Ann-Louise Jander, Glimmervägen 25, Örebro
Sture Lindsta, Fältspatsvägen 22, Örebro

Ordinarie 2022-01-01 – 2022-12-31
Ordinarie 2022-01-01 – 2022-03-08
Ordinarie 2022-03-09 – 2022-12-31

Revisorssuppleant

Sture Lindsta, Fältspatsvägen 22, Örebro

Suppleant 2022-01-01–2022-03-09

Firmatecknare

Gunnel Lindström, ordförande, och Harry Matteusson, kassör, har 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 finns

tillgängligt på dennes konto den sista bankdagen i respektive månad då kontroll görs att det finns täckning för beloppet. Betalningen verkställs första bankdagen i påföljande månad. Samfällighetsavgifterna dras i efterskott d.v.s. månadsavgiften för exempelvis maj dras i månadsskiftet maj/juni.

Täckning på konton har saknats vid 69 tillfällen under 2022. 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 husägaren om att autogirodragningen inte kunnat genomföras samt uppmana att betalning sker inom 14 dagar och då inkluderat den förseningsavgift på 60 kronor som beslutats av stämman 2019.

Stämman beslutade även att om betalning inte inkommer utan ytterligare påminnelse skicka kravet vidare till Kronofogdemyndigheten för handläggning.

Stämmobeslut finns om betalning av månadsavgifter via autogiro.

Debiteringslängd

Debiteringslängd för 2023 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.

Respektive fastighetsägare är skyldig att se till att den hopslagna avgiften enligt stämmobeslut och debiteringslängd finns disponibelt på uppgivet konto för autogirodragning den sista bankdagen i månaden.

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

Vid ägarbyte uppdateras debiteringslängden av styrelsen kontinuerligt under året.

Debiteringslängden vars belopp är framtaget utifrån budget fastställs på årsstämman.

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.

E-post till medlemmarna

E-postlistan används nu som grund för utskick av nyhetsbrev. Vid årsskiftet finns 408 e-postadresser registrerade (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.

Redovisning av föregående års stämmobeslut

Extern förvaltare Bilaga 1

Styrelsen fick på förra stämman i uppdrag att arbeta vidare med frågan om extern förvaltare (§ 7j) och har under året gjort det. Att anlita en extern förvaltare innebär att överlämna hela det ekonomiska arbetet till ett företag som sköter detta. Detta gäller då både fakturahantering och avgiftshanteringen. Dock behöver styrelsen fortfarande hantera alla som flyttar in eller ut och meddela förvaltaren. Autogirosystemet fungerar bra och det är ingen stor mängd fakturor som hanteras under året. Eftersom styrelsen ändå behöver hantera all in- och utflytt, som är det som kräver mest tid, anser styrelsen att det i dagsläget inte är aktuellt att anlita en förvaltare.

Städdagar Bilaga 2

Enligt förra årets stämmoprotokoll § 7f fick styrelsen i uppgift att arbeta vidare med frågan om städning av området. Styrelsen föreslår, se bilaga 1, att utökad tjänst köps in för att genomföra de städmoment som legat på de boende tidigare. Styrelsen föreslår också att fyra containrar hyrs in till ett tillfälle under hösten som en service för alla boendes privata trädgårdsavfall.

Nedläggning av samfällighetsföreningen för värme Bilaga 4

Vid förra årets stämma uppkom återigen en diskussion om huruvida samfällighetsföreningen för värme bör läggas ner eller inte. Styrelsen förband sig att arbeta vidare med frågan och har under året gjort så. Styrelsens förslag är att samfällighetsföreningen för värme inte läggs ned. Administrationen kring föreningen är liten eller ingen alls de flesta verksamhetsår.

Verksamhetsberättelse 2022 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, kantskärning/rensning av trädakupor, kontroll av trädstötar och band samt beskärning skadade grenar. I avtalet ingår gräsklippning 14 gånger per år, med grästrimning varannan gång. Slätter inklusive puts på slänter ingår med 9 gånger. Pga. en lång säsong har det blivit några extra klippningar under 2022

Sedan hösten 2021 har området nu sex lekplatser med modern utrustning enligt EU-standard.

Alla sittmöbler är renoverade genom att sittbrädor och ryggstöd har bytts ut.

I enlighet med skötselavtalet har två lekplatsbesiktningar utförts under året, med efterföljande förslag till åtgärder. Det handlar om rent slitage på vissa lekredskap och detta är åtgärdat.

Under 2022 utförde Trädgårdstjänst även en del större röjningsarbete i området. Arbetet bestod av fällning av halvdöda eller felplacerade (självsådda) träd, men även ansning av häckar och buskage på samfällighetens mark Granitvägen och Sandstensvägen.

Gång- och cykelvägar samt belysning

Snöröjning och grusning (med efterföljande grusupptagning) har utförts av Bengt Torstensson, Averskogens gård AB.

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	2023	2024	2025	2026	2027
Lekpark 1 - Lekpark 6	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Belysning/stolpar m m	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Asfalterade ytor	0	500 000	0	0	0
Planteringar, buskar och träd	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Skyltar	100 000	0	0	0	0
Brunnsspolning	20 000	0	20 000	0	20 000
Summa kostnader	255 000	635 000	155 000	135 000	155 000

Kommentarer

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

Grönytor

Inom området finns 18 grönytor, varav 6 innehåller lekplatser. Dessutom finns mindre gräsytor längs med gång- och cykelbanor och mellan husen. Grönyterna är väldigt olika till sin natur och kräver olika typ av skötsel. Gemensamt för 16 av ytorna är att de gränsar till minst en radhuslänga vid någon av garagesamfälligheterna. Av de 18 grönyterna kan 11–12 betraktas som relativt lättskötta och välordnade. De återstående områdena är omgärdade av vallar och dessa är svåra att klippa. Vallarna trimmas varannan vecka under säsong. 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 2023 och kommande år är avsatt 100 000 kr/år för arbeten (som inte ligger inom skötselavtalet) på grönyttorna.

Lekplatser

Lekplatserna inspekteras årligen, med avseende på bland annat säkerheten. Området genomgår en allmän "föryngring", d.v.s. barnfamiljer flyttar till området. Detta märks inte minst på lekplatserna som är betydligt mer besökta idag än för fem-tio år sedan. Våra lekplatser är populära och även många barnfamiljer från Lundby Norra söker sig hit.

Gång- och cykelbanor (G/C-banor)

Större delen av G/C-banorna inom området asfalterades under 2017. Det återstår asfaltering på en del av de 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. Styrelsen gjorde dock bedömningen att detta kan skjutas några år i framtiden, med tanke om att inte behöva låna pengar till arbetet. Vi strävar efter att samordna detta arbete med Lundby Norra samfällighet, som är i behov av upprustning av sina cykelbanor.

Belysningsanläggning

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

Även stolparna har en begränsad livslängd och flera har redan bytts ut genom åren.

Kostnaden för byte av en stolpe ligger på ca 15–20 000 kr/styck. En nyligen gjord inspektion visar att stolparna i stort sett är i bra skick och ingen stolpe behöver bytas ut akut.

I budget för 2023 och framåt 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 är avsatta för

antennanläggningen i underhållsplanen. Fler och fler fastigheter går över till fiber och på sikt lär centralantennanläggningen kunna fasas ut.

Skyltar inom området

I underhållsplanen har avsatts 100 000 kr för en översyn/upprustning av befintliga skyltar inom området, samt eventuellt komplettering med nya under år 2023.

Dagvattenbrunnar

Samfälligheten är ansvarig för de dagvattenbrunnar som finns inom området (totalt ca 30).

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. I budget för 2023 har avsatts 20 000 kronor för rensning. I fortsättningen bör rensning av brunnarna ske vartannat år.

Ekonomirapport, resultat- och balansräkning för förbindelsetomter och antenn

Samfällighetens ekonomiska ställning och resultat framgår av följande resultat- och balansräkning. Årets resultat är 767 411 kronor.

Under året har banktillgångarna fördelats på ett konto för rörliga kostnader och 1 000 000 kronor på ett fasträntekonto, där räntan för närvarande är på 2,1 %.

Styrelsen föreslår stämman att överskottet balanseras i ny räkning.

Samfälligheten har med årets resultat ett saldo på 2 452 955 på sina bankkonton i Swedbank.

Avgiften för 2023 föreslås oförändrad med 400 kronor per fastighet och månad.

Resultaträkning 2022 - Samfälligheten för förbindelsetomter och antenn

INTÄKTER	Budget 2023	Resultat 2022	Budget 2022	Resultat 2021
Månadsavgifter	1 588 800	1 588 800,00	1 588 800	1 588 400
Övriga intäkter	0	3 949,00	0	3 599
Ränteintäkter fasträntekonto	21 000	1 866,66	0	0
Summa intäkter	1 609 000	1 594 615,66	1 588 800	1 591 999

DRIFTKOSTNADER				
El belysning	50 000	45 381	50 000	68 595
Städning och renhållning	90 000	55 900,00	90 000	41 184
Skötsel grönytor/gräsklippning	230 000	206 250,00	230 000	212 132
Regelbundet elunderhåll	0	1 500,00	0	0
Programvaror	12 000	11 435,00	10 000	9 360
Planerat underhåll	255 000	71 447,00	185 000	369 875
Snöröjning/sandning	115 000	111 209,00	97 000	96 909
Tryckt material	8 500	8 125,00	7 000	5 175
Kontor/Datormaterial	2 000	25 994,90	2 000	1 259
Centralantenn abonnemang	100 000	99 450,00	100 000	99 344
El till elförstärkare elnät	8 000	8 063,00	8 000	8 063
Försäkringar	55 000	33 500,00	30 000	29 680
Styrelsesarvoden	115 000	114 450,00	115 000	114 450
Revisorsarvoden	3 400	3 400,00	3 400	3 400
Sociala avgifter	25 000	21 692,00	25 000	22 092
Bankkostnader	9 000	8 751,80	9 000	8 388
Inkasso o kfm avgifter	0	55,00	0	390
Övriga rörelsekostnader	0	600,00	0	500
Summa rörelsens kostnader	1 077 900	827 203,70	961 400	1 090 796
Årets resultat	531 900	767 411,96	627 600	501 203
Summa kostnader o årets resultat	1 609 800	1 594 615,66	1 588 800	1 591 999

Balansräkning 2022 - Samfälligheten för förbindelsetomter och antenn

TILLGÅNGAR	2022	2021	2020
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar/medlemsavgifter	134 000,00	132 400	132 800
Övriga fordringar not 1	1 866,66	4 468	0
Förutbetalad kostnad not 2	24 894,00	24 852	54 511
Företagskonto Swedbank	1 452 955,47	1 715 365	1 181 375
Fasträntekonto Swedbank	1 000 000,00	0	0
Summa tillgångar	2 613 716,13	1 877 085	1 368 686

SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Eget kapital			
Balanserat resultat	1 770 114,17	1 268 911	911 954
Årets resultat	767 411,96	501 203	356 957
Summa eget kapital	2 537 524,13	1 770 114	1 268 911

Skulder			
Leverantörsskulder not 3	66 254,00	55 297	91 712
Kortfristiga skulder not 4	1 873,00	43 611	0
Upplupna kostnader not 5	8 063,00	8 063	8 063
Summa skulder	76 190,00	106 971	99 775
Summa skulder och Eget kapital	2 613 716,13	1 877 085,17	1 368 686

Not 1. Övriga fordringar

Ränta på fasträntekontot	1 866,66		
Återkrav revisorer arbetsgivaravgifter	0	1 068	
Återkrav arvode revisorer	0	3 400	
Summa	1 866,66	4 468	

Not 2. Förutbetalad kostnad

Tele2/Comhem faktura	24 894,00	24 852	24 831
Villägarnas försäkring	0,00	0	29 680
Summa	24 894,00	24 852	54 511

Not 3. Leverantörsskulder

Trädgårdstjänst	42 074,00	44 875	78 368
Eon elavgifter	6 440,00	10 422	13 344
One Nordic	17 740,00	0	0
Summa	66 254,00	55 297	91 712

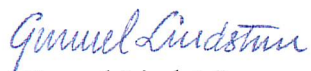
Not 4. Korta skulder/upplupna kostnader

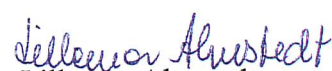
Personalskatt	510,00	28 440	
Arbetsgivaravgifter	173,00	15 171	
Upplupna revisorsarvoden	1 190,00	0	
	1 873,00	43 611	

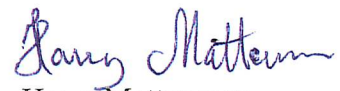
Not 5. Upplupna kostnader

El till elförstärkare kabelnät	8 063,00	8 063	8 063
--------------------------------	----------	-------	-------

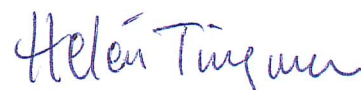
Örebro mars 2023


Gunnel Lindström


Lillemor Almstedt


Harry Matteusson


Arne Salomonsson


Helén Tingman

Revisionsberättelse för år 2022 gällande

Lundby södra samfällighetsförening för Förbindelsetomter och antenn

Org nr 716411 - 5482

Det är styrelsen som har ansvar för förvaltning, internkontroll, bokföring, räkenskapshandlingar och att verksamheten sker enligt stadgar, stämmobeslut och enligt gällande lagar samt att skatter och avgifter beräknas och betalas enligt myndigheternas regelverk. Vi som revisorer har att granska att styrelsen har fullgjort sitt uppdrag inom ovan angivna områden. Vidare rekommenderas revisorer att i revisionsberättelsen informera om händelser och ekonomi som bedöms vara av intresse att känna till men som inte framgår av verksamhetsberättelsen eller av den ekonomiska redovisningen.

Granskningen är genomförd enligt god revisionssed. Vi har granskat styrelseprotokoll, internkontroll, bokföringen, samtliga verifikat samt alla in- och utbetalningar. Vidare har vi granskat styrelsens förvaltning och särskilt rutiner och ansvarsfördelning för uppföljning, bevakning och kontroll av ingångna avtal och tecknade abonnemang. Vi har även okulärbesiktat lekplatser, stolpbelysning samt cykel- och gångvägar.

Vid granskningen har vi noterat att det är god ordningen i bokföringen och att den uppfyller alla krav enligt svensk lag.

Vi konstaterar vidare att skötsel och underhåll av lekplatser och stolpbelysning, klippning av gräsytor samt snöröjning och sandning fungerar på ett tillfredställande sätt.

Bytet av gamla stolparmaturer till 134 nya LED-armaturer genomfördes november 2020 har medfört att el-förbrukningen har minskat med cirka 65 %. Även nätkostnaden har minskat med cirka 65%. Med gamla armaturer hade kostnaden för år 2022 uppgått till cirka 132000 kronor medan kostnaden med nya LED-belysningen uppgick till cirka 45000 kronor. Kostnaderna minskade således med cirka 87000 kronor. Investeringen på totalt 321000 kronor beräknas bli återbetald på cirka 4 år.

(Vidare noterar vi att tidigare styrelser och revisorer inte uppmärksammat att avtalet med EON borde ha ändrats dels efter att fjärrvärmen kopplades bort december 2016 och dels efter installation av LED-armatur i november 2020. Ändringen av avtal genomfördes först fr.o.m. mars 2022. Det har bidragit till att samfällighetens kostnader för perioden januari 2017 till mars 2022 blev cirka 85000 kronor högre än om avtal ändrats januari 2017 respektive januari 2021.)

Beträffande ansvarsfördelning och rutiner för uppföljning av avtal och abonnemang har styrelsen under året påbörjat en översyn som kommer att fortsätta under år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen med RR och BR upprättats enligt gällande lagar och regler och ger en rättvisande bild av samfällighetens resultat och finansiella ställning per den 31 december 2022. Vidare anser vi att styrelsen har handlat i enlighet med stämmobeslut, samfällighetens stadgar och svensk lag samt att skatter och avgifter har beräknats och betalats enligt myndigheternas regelverk.

Vi tillstyrker därmed

att resultaträkning och balansräkning fastställs

att årets resultat behandlas enligt styrelsens förslag

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Örebro den 13 mars 2023



Per Åke Ek, ordinarie revisor



Sture Lindsta, ordinarie revisor

Verksamhetsberättelse 2022 för värme

Ekonomirapport, resultat- och balansräkning för värme

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

Årets resultat är – 11 179,36 kronor.

Styrelsen föreslår stämman att underskottet balanseras i ny räkning.

Samfälligheten har med årets minusresultat ett saldo på 135 891 på sina bankkonton i Swedbank.

Under 2022 har endast normala driftskostnader belastat resultatet.

Avgiften för 2023 föreslås vara oförändrad 0 kr per fastighet och månad.

Resultaträkning 2022 - Samfälligheten för värme

INTÄKTER	Budget 2023	Resultat 2022	Budget 2022	Resultat 2021
Månadsavgifter	0	0	0	0
Summa intäkter	0	0	0	0

KOSTNADER				
Vatten Kiselvägen	7 000	6 617,00	5 900	5 852
Programvaror	0	1 022,50	2 000	1 952
Reparation/Underhåll	50 000	0,00	50 000	26 580
Sanering	0	0,00	0	15 755
Datakommunikation	0	2 318,00	1 000	930
Bankkostnader	1 200	1 200,00	900	900
Rättelser övriga skulder	0	0,00	0	-13 947
Ränteintäkter	0	-0,14	0	0
Räntekostnader	0	22,00	0	0
Övriga rörelsekostnader	0	0,000	0	-2 174
Summa rörelsens kostnader	58 200	11 179,36	59 800	35 848
Årets resultat	-58 200	-11 179,36	-59 800	-35 848

Balansräkning 2022 - Samfälligheten för värme

TILLGÅNGAR	2022	2021	2020
Omsättningstillgångar	Kronor	Kronor	Kronor
Förutbetalad kostnad not 1	458,00	458	0
Företagskonto Swedbank	135 667,20	147 568	199 929
Placeringskonto Swedbank	224,39	0	0
Summa tillgångar	136 349,59	148 026	199 929

SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Eget kapital			
Balanserat resultat	147 528,95	183 377	195 037
Årets resultat	-11 179,36	-35 848	-11 660
Summa eget kapital	136 349,59	147 529	183 377

Skulder			
Leverantörsskulder not 2	0,00	497	431
Övriga skulder not 3	0,00	0	13 947
Kortfristiga skulder/upplupna kostnader not 4	0,00	0	2 174
Summa skulder	0,00	497	16 552
Summa skulder och Eget kapital	136 349,59	148 026	199 929

Not 1. Förutbetalad kostnad

Loopia, domännamn: lundbysodra.se 458,00 458

Not 2. Leverantörsskulder

Örebro kommun, Vatten & Avlopp Kiselvägen 0,00 497 431

Not 3. Övriga skulder

Återbetalning för överskott 0,00 0 13 947

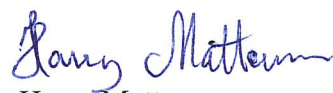
Not 4. Kortfristiga skulder/upplupna kostnader

Upplupna revisorsarvoden 0,00 0 2 174

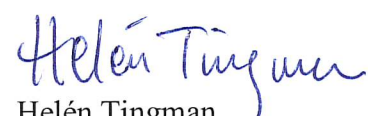
Örebro mars 2023


Gunnel Lindström


Lillemor Almstedt


Harry Matteusson


Arne Salomonsson


Helén Tingman

**Revisionsberättelse för år 2022 gällande
Lundby södra samfällighetsförening för Värme**
Org nr 716411 - 5367

Det är styrelsen som har ansvar för förvaltning, internkontroll, bokföring, räkenskapshandlingar och att verksamheten sker enligt stadgar, stämmobeslut och enligt gällande lagar samt att skatter och avgifter beräknas och betalas enligt myndigheternas regelverk. Vi som revisorer har att granska att styrelsen har fullgjort sitt uppdrag inom ovan angivna områden.

Granskningen är genomförd enligt god revisionssed. Vi har granskat styrelseprotokoll, internkontroll, bokföring, samtliga verifikat samt alla in- och utbetalningar. Vidare har vi granskat styrelsens förvaltning och särskilt rutiner och ansvarsfördelning för uppföljning, bevakning och kontroll av ingångna avtal och tecknade abonnemang. Vi har även okulärbesiktat undercentralens byggnad på Kiselvägen.

Vid granskningen har vi noterat att det är god ordning i bokföringen och att den uppfyller alla krav enligt svensk lag. Vidare noterar vi att verksamhetsåret har förflutit utan något behov av underhåll eller reparation inom samfällighetsföreningens ansvarsområde.

Beträffande ansvarsfördelning och rutiner för uppföljning av avtal och abonnemang har styrelsen under året påbörjat en översyn som kommer att fortsätta under år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen med RR och BR upprättats enligt gällande lagar och regler och ger en rättvisande bild av samfällighetens resultat och finansiella ställning per den 31 december 2022. Vidare anser vi att styrelsen har handlat i enlighet med stämmobeslut, samfällighetens stadgar och svensk lag.

Vi tillstyrker därmed

att resultaträkning och balansräkning fastställs
att årets resultat behandlas enligt styrelsens förslag
att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Örebro den 13 mars 2023



Per Åke Ek, ordinarie revisor



Sture Lindsta, ordinarie revisor

Bilaga 1

Extern förvaltning

Vid de senaste årens stämmor har förslag diskuterats om extern förvaltning. Dels utifrån att det är svårt att få boende i samfälligheterna att ställa upp när det gäller uppgifter i samfälligheterna, både gällande även styrelseuppdrag men även andra uppdrag.

Samfällighetens för värme uppdrag har minskat i och med beslutet att ersätta fjärrvärme med en alternativ uppvärmning av husen. Det som nu återstår efter det att fjärrvärmedelen försvann, upplevs det av många att den samfälligheten inte är så betydelsefull. Den har mindre ekonomisk betydelse med den betydligt lägre månadsavgiften.

Vår modell att ta ut avgiften via autogiro varje månad för samfälligheterna har fungerat väl och fungerar för de flesta utan problem. Det fungerar bra över tid, då inga förändringar sker. Till exempel behöver inga nya uppgifter skickas in, för att den löpande månatliga utdebiteringen ska ske.

För de som flyttar in behövs en introduktion hur betalningen sker. Vi upplever dock att det finns en brist hos fastighetsmäklare som inte upplyser om avgiften till samfälligheten. Några få fastighetsägare är dessutom tveksamma att lämna ut bankkonto, så att autogirodragning kan genomföras och dessa gör då en manuell insättning. Varje månad görs en kontroll av att autogirodragning har utförts av bank och att täckning på konton finns. I de fall inte dragning skett, skickas en påminnelse ut med krav på betalning.

Just nu bedömer styrelsen att det inte tillför något att ersätta nuvarande modell med en extern aktör. Samfälligheten hanterar en begränsad mängd fakturor, och övriga ekonomiska uppgifter kan skötas inom organisationen. Avgifterna för garagesamfälligheterna hanteras nu på liknade sätt..

Eftersom styrelsen ändå behöver hantera all in- och utflytt, som är det som kräver mest tid, anser styrelsen att det i dagsläget inte är aktuellt att anlita en förvaltare.

Styrelsen föreslår stämman att besluta

- **Att inte anlita en extern förvaltare.**

Bilaga 2

Städning av området/städdagar

Frågan om städdagarnas existens har varit flitigt förekommande både på årsstämmor och styrelsemöten de senaste tio åren. Styrelse har tidigare föreslagit förändringar av städområdena alternativt slopandet av städdagarna. Vi har idag tretton städområden och det saknas städledare på fyra till fem av dessa. De fyra garagesamfälligheternas städdagar fungerar fortfarande bra, sannolikt beroende på att de har andra gemensamma angelägenheter än grönytor. I de flesta andra städområdena är det maximalt en handfull personer ute och bidrar. Denna typ av gemensam insats fungerade säkert mycket bättre på 70-talet när området anlades. Idag har vi RUT och ROT och den yngre generationen betalar sig gärna fria från denna typ av arbete, eftersom tid tycks vara en bristvara idag.

Därför föreslår styrelsen att vi anlitar Trädgårdstjänst AB att utföra det vår- respektive höstarbete som hittills utförts av en bråkdel av fastighetsägarna i området. Det handlar om lövhantering, enklare beskärningsarbeten, ogräsrensning och luckring av planteringsytor, samt ogräsrensning av sand- och grusytor. Vi har fått en offert på denna typ av arbete och det handlar om ca 120 tkr (Vid större beskärningsarbete och/eller nyplantering tas in en separat offert för under hösten och detta ingår inte i städkostnaden).

I samband med städdagarna har även ett antal containrar ställts ut i området. De senaste åren har vi beställt fyra stora flakcontainrar till våren och på hösten dessutom sex lite mindre containrar för trädgårdsavfall. Kostnaden för fyra stora containrar på våren uppgår till ca 25 tkr och kostnaden för totalt tio containrar under hösten uppgår till ca 45 tkr. Vi betalar idag ca 70 tkr i containerkostnad i samband med städdagarna.

Nettokostnad för att leja bort höst- och vårstädning blir alltså: 120 tkr minus 70 tkr = 50 tkr

Styrelsen föreslår dock att vi även i framtiden beställer fyra flakcontainrar till en helg på hösten så att fastighetsägare kan göra sig av med trädgårdsavfall från de egna tomterna. Detta kostar alltså ca 25 tkr

Denna eventuella förändring kan inte ske förrän tidigast hösten 2023, eftersom en städdag redan är planerad till den 6:e maj och stämman ligger den 25:e april.

Styrelsen föreslår stämman att besluta

- Att anlita Trädgårdstjänst AB för att utföra det vår- respektive höstarbete som tidigare utförts av de boende på städdagarna.
- Att fyra flakcontainrar hyrs in till en helg på hösten för trädgårdsavfall från de egna tomterna.
- Att detta börjar gälla från och med hösten 2023.

Bilaga 3

Motion till stämman 2023 för anläggningssamfälligheten i Lundby södra.

Alltsedan verksamheten i värmesamfälligheten upphört har avgiften till densamma varit 0 kr/månad. Efter detta har avgiften till Förbindelsetomter och antenn konstant legat på 400kr/månad. Tidigare då båda samfälligheterna var verksamma ansåg man att det borde finnas en buffert på ca 1 miljon kr för oförutsedda haverier (gällde förstås främst värme). Nu då det inte finns anledning att vara rädd för stora oförutsedda kostnader närmar sig bufferten 3 milj. kr. Dessa pengar finns till mycket dålig ränta på ett Swedbankkonto.

Nedanstående redovisning visar kontoställningen i Swedbank vid olika tidpunkter.

År	Kontoställningen Swedbank	Planerat underhåll
2018	664.852 kr	
2019	854.791 kr	
2020	1.181.375 kr	750.000 kr
2021	1.715.365 kr	465.000 kr
2022	2.342.965 kr (enligt budget 2022)	185.000 kr
2023	3.020.565 kr (enligt planerat underhåll)	135.000 kr
2024	? (asfaltering enl. plan)	635.000 kr
2025	?	135.000 kr
2026	?	135.000 kr

Eftersom en samfällighet över tid inte skall göra stora överskott utan i princip nollresultat torde kontobehållningen med tiden reduceras rejält. Ett första steg vore att minska utdebiteringen till 300 kr/månad.

Yrkande: Minska utdebiteringen för Förbindelsetomter och antenn till 300 kr/månad.

Örebro 2023 01 20

Sture Lindsta, Fältspatsvägen 22.

Styrelsen föreslår stämman att besluta

- **Att motionen avslås pga. kostnadsläget och osäkerheten gällande inflationen i Sverige just nu.**

Bilaga 4

Styrelsens förslag angående Samfällighetsföreningen för värme

Under 2017 avvecklades det gamla värmesystemet.

Frågan om nedläggning av Samfällighetsföreningen för värme har kommit upp på årsstämman vid ett antal tillfällen. Vid dessa tillfällen har det redogjorts för kontakter som tagits med bland annat Lantmäteriet och om ansvaret för eventuella skador som kan uppkomma på grund av att fjärrvärmerören finns kvar i marken.

Med tanke på eventuella skador som kan uppkomma så föreslår styrelsen att Samfällighetsföreningen för värme ska vara kvar. Arbetsinsatsen med att administrera den är marginell.

Styrelsen föreslår stämman att besluta

- att Samfällighetsföreningen för värme kvarstår.

