Annestorpsvägens
samfällighetsförening

Inför föreningsstämma tisdagen 26 mars kl 19.00.

Hej! Här får du läsning som berör dig som ägare av ett hus i Annestorpsvägens samfällighetsförening och de i ditt hushåll.

Det är viktigt att du läser igenom och funderar över denna information.
Vår samfällighet bygger på att vi tar ett gemensamt ansvar för vår egendom.

Du finner följande:
- rekryteringspapper / påminnelse möte
- verksamhetsberättelse
- ekonomisk berättelse
- angående höjning av kvartalsavgift
- angående internet / fiber
- angående gräsklippning
- motioner

Frågor och funderingar är du välkommen att ta på årsstämman
(under punkten Övrigt).

Vi bjuder på kaffe och fika under mötet.

Sökes: styrelsemedlemmar Annestorpsvägens samfällighet

Vill du driva och utveckla vår gemensamma samfällighet?

På tisdag 26 mars har vi föreningsstämma i Annestorpsvägens samfällighet. Då ska vi välja nya styrelsemedlemmar.
Tillsammans äger och förvaltar vi våra gemensamma ytor, lekplatsen, taken och grunden med mera i vårt område. En styrelse är avgörande för att området ska vara trivsamt, fungerande och välskött.

I stadgarna för samfälligheten står att styrelsen ska bestå av 3 ordinarie ledamöter (ordförande, sekreterare och kassör) samt två suppleanter.
På sikt eventuellt två ledamöter till som väljs på föreningsstämman 2014.

På årets stämma ska vi välja posterna för ny ordförande på två år och sekreterare för ett år samt två suppleanter på två år vardera.

Vi söker dig som bor i området, kvinna eller man, ung eller mogen, som vill och kan engagera dig för att utveckla och sköta samfälligheten – i samarbete med alla medlemmar. Du behöver inte ha någon speciell bakgrund eller kunskap!

Du som är intresserad – ring Christoffer på 0703-58 30 50 eller e-posta christoffer_holmgren@hotmail.com innan måndag 25 mars.

Om vi inte får ihop en fungerande styrelse på föreningssstämman så händer följande:
Samfälligheten hamnar under så kallad föreningsförvaltning av lantmäteriet som sedan tar ut en stor kostnad för att driva föreningen (lag 1973:1150 om förvaltning av samfälligheter).

PS: Du kommer väl på årsmötet? Tisdag 26 mars – Mölndals Cykelklubbs lokaler i Lindome klockan 19.00. Låt oss slå rekord i antalet deltagare i år!

Annestorpsvägens
samfällighetsförening

Verksamhetsberättelse 2012

Styrelsen för Annestorpsvägens samfällighetsförening avger härmed följande verksamhetsbeskrivning för räkenskapsåret 2012:

Styrelse:	Ordförande: Martin Nirvander - 6K Kassör: Peter Straznyk - 10E Sekreterare: Jonas Hemström - 6J Suppleant: Mati Tiitso - 16J Suppleant: Fredrik Lundin - 4B
Revisorer:	Ulf Hagberg - 6A Styrbjörn Johansson - 8F
Valberedning:	Christofer Holmgren - 6G (sammankallande) Carita Lantz - 10D Niina Jurvelin - 10H

Medlemsantal:
Medlemsantalet är 92 st, dvs samtliga fastigheter Annestorp 22:40..132.
Alla är enligt lag skyldiga att tillhöra föreningen.

Styrelsesammanträden:
Styrelsen har haft 7 st protokollförda möten under verksamhetsåret.

Ekonomi:
Årets faktiska resultat är i princip 0.
Den redovisade förlusten beror på en bokföringsteknisk nedskrivning av fonden där våra pengar för underhåll- och förnyelsefonden är placerade.

Gräsklippning och snöskottning:
Gräsklippningen har sköts exemplariskt, trots det svåra väder vi hade förra sommaren.
Snöskottningen har fungerar bra i stort sätt.

Övrigt:
Lekplatsen har målats om.
Försök att få bort ogräset på lekplatsen har gjorts, dock med dåligt resultat.
Rensning av plats vid ån har gjorts.
Beskärning av föreningens träd har utförts.
Byte av ventilationsgaller på huvarnas västra sida har slutförts.
Bortkoppling av belysningstolpe har gjorts pga av trasiga ledningar i mark.
Införskaffning av ny armatur till gångväg har gjorts.
Införskaffning av nya nummerskyltar till husfasaderna har gjorts.
Två garagelängor har fått ny panel.

Annestorpsvägens
samfällighetsförening

Bokslut verksamhetsåret 2012

Balansräkning

Tillgångar

Kassa	2 550,00
Checkräkningskonto	37 251,31
Företagskonto	38 246,55
Fondkonto	606 112,58
Fordran medlemmar	964 432,00
Upplupna intäkter	82 610,00
Kundfordringar	2 274,00
Summa kronor	**1 733 476,44**

Skulder och Eget kapital

Eget kapital	46 406,96
Reparationsfond	644 359,13
SEB - lån	964 432,00
Leverantörsskulder	79 004,00
Upplupna kostnader	34 913,00
Årets resultat	-35 638,65
Summa kronor	**1 733 476,44**

Lån hos SEB

ingående balans	1 057 768,00
amorterat 2012	93 336,00
(betald ränta 71574,04)	
utgående balans	964 432,00

Notering: nedskrivning av fondkontots värde har gjorts då föreningens verksamhet bör styra att fonden värderas efter den så kallade försiktighetsprincipen. Försiktighetsprincipen i värderingen av en fond säjer att den skall värderas till anskaffningsvärdet.

Annestorpsvägens
samfällighetsförening

Resultaträkning

Intäkter	
medlemsavgifter	312 800,00
taklån - amortering	93 336,00
taklån - ränta	60 720,00
ränteintäkter	481,02
övriga intäkter	3 099,65
Summa kronor	**470 436,67**
Utgifter	
reparation av tak	34 806,05
reparation av garage	11 746,60
reparation av lekplats	12 942,49
reparation av utebelysning	53 683,00
el - undercentral	39 273,75
gräsklipning	67 118,00
snörenhållning	11 700,00
försäkringar	37 963,00
styrelsearvoden	20 400,00
revisionsarvoden	1 000,00
bankkostnader	1 200,00
övriga kostnader	49 332,39
taklån - amortering	93 336,00
taklån - ränta	71 574,04
Summa kronor	**506 075,32**
ARETS RESULTAT - FORLUST	**-35 638,65** (per hushåll: -387,00)

Fondens nedskrivning gör att vi går back i år - utan den blir årets resultat runt noll.

Utställt belopp gällande taket	
	102 304,00
	60 720,00
	163 024,00
Inbetalt belopp gällande taket	
	93 336,00
	71 574,04
	164 910,04
Underskott	
	-1 886,04 (per hushåll: -20,50)

Annestorpsvägens
samfällighetsförening

Vattenförbrukning 2012

Länga	Kbm per länga	Kbm per hushåll	Kostnad per hushåll
2	1333	121	3082
4	1462	133	3294
6	1683	168	4040
8	1050	varierar	varierar
10	1308	131	3316
12	1670	167	4017
14	1037	104	2802
16	1169	117	3049
18	1390	139	3466

Vattenförbrukning

	2011	**2010**	**2009**	**2008**
Länga	Kbm per länga	Kbm per länga	Kbm per länga	Kbm per länga
2	1332	1344	1376	1387
4	1462	1437	1647	1649
6	1682	2142	1562	1563
8	1050	1035	1194	1204
10	1308	1293	1426	1403
12	1669	1667	1526	1838
14	1036	1068	895	955
16	1169	1158	1693	1319
18	1389	1391	1696	1459

	2007
Länga	Kbm per länga
2	1305
4	1687
6	1812
8	1118
10	1446
12	1988
14	1011
16	1624
18	1245

Annestorpsvägens
samfällighetsförening

Elkostnader garage

Not: Fast avgift per länga är 2048:-/ år !

2012	Förbrukning	Kostnad	Kostnad
Länga	kWh per länga	per länga	per hushåll
2	10	2456	223
4	30	2483	226
6	11	2458	246
8	529	3156	316
10	122	2608	261
12	14	2461	246
14	3	2447	245
16	23	2474	247
18	17	2466	247

2011	Förbrukning	Kostnad	Kostnad
Länga	kWh per länga	per länga	per hushåll
2	8	2363	215
4	9	2362	215
6	18	2373	237
8	493	2977	298
10	85	2459	246
12	95	2478	248
14	4	2357	236
16	16	2374	237
18	1742	4991	499

2010	Kostnad	Kostnad
Länga	per länga	per hushåll
2	2244	204
4	2277	207
6	2280	228
8	2900	290
10	2390	239
12	2250	225
14	2230	223
16	2370	237
18	4940	494

2009	Kostnad	Kostnad
Länga	per länga	per hushåll
2	2354	214
4	2376	216
6	2360	236
8	5520	552
10	2390	239
12	2340	234
14	2350	235
16	3000	300
18	5270	527

Annestorpsvägens Samfällighetsförening
Räkenskapsår: 12-01-01 - 12-12-31

Upplupna intäkter

El (garage) och vatten som vi förbrukat 2012 men som vi debiterar medlemmarna först år 2013 (de hamnar på första kvartalets räkning).

Länga	Vatten	El
2	8525	649
4	9097	649
6	10160	640
8	7100	710
10	8340	670
12	10100	640
14	7050	640
16	7660	640
18	8700	640
Total summa upplupna intäkter	82610	

Upplupna kostnader

1. Kostnader för förbrukning av el (gällande garage och gångbelysning) som vi nyttjat 2012 men där räkningarna kommit först 2013.

Mölndal Energi - undercentral	6 779,00	*elförbrukning*
Mölndal Energi - länga 2	57,00	*elförbrukning*
Mölndal Energi - länga 4	59,00	*elförbrukning*
Mölndal Energi - länga 6	55,00	*elförbrukning*
Mölndal Energi - länga 8	116,00	*elförbrukning*
Mölndal Energi - länga 10	87,00	*elförbrukning*
Mölndal Energi - länga 12	57,00	*elförbrukning*
Mölndal Energi - länga 14	55,00	*elförbrukning*
Mölndal Energi - länga 16	59,00	*elförbrukning*
Mölndal Energi - länga 18	61,00	*elförbrukning*
Fortum Markets - länga 2	551,00	*nätleverans*
Fortum Markets - länga 4	552,00	*nätleverans*
Fortum Markets - länga 6	551,00	*nätleverans*
Fortum Markets - länga 8	583,00	*nätleverans*
Fortum Markets - länga 10	567,00	*nätleverans*
Fortum Markets - länga 12	551,00	*nätleverans*
Fortum Markets - länga 14	551,00	*nätleverans*
Fortum Markets - länga 16	553,00	*nätleverans*
Fortum Markets - länga 18	553,00	*nätleverans*
Fortum Markets - undercentral	1 116,00	*nätleverans*
Summa	13 513,00	

2. Ej utbetalda styrelse och revisor arvoden gällande 2012.

Styrelsearvoden	20 400,00
Revisionarvoden	1 000,00
Summa	21 400,00

Total summa upplupna kostnader	**34 913,00**

Annestorpsvägens
samfällighetsförening

Leverantörslista 2012

Fortum Markets AB
Elektroskandia AB
Anticimex AB
Kungsbacka All och Spolservice AB
L8 Bygg Åsa AB
Visma SPCS
Lindome Entreprenadtjänst AB
Kompan Barnland AB
Mölndals stad
SAM Entreprenad AB
Mölndal Energi AB
Persgärde Samfällighetsförening
Mölndals Cykelklubb
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän

Annestorpsvägens
samfällighetsförening

Underlag till budget 2013

Föreningen står inför akuta kostnader under aktuellt år:
- ett antal spruckna avloppsrör under husen måste lagas innan det blir för sent
- elkablar under asfalt längst inre gångstig måste bytas
- lekplatsen måste saneras omgående
- ett antal hål i asfalten måste lagas
- byte av gruslådor

Dessutom har vi fortfarande ett antal saker som hänger över oss:
- dagvattenbrunnar som är trasiga måste åtgärdas (länga 6, 12, 18)
- serviceluckor inne i hus mot grund bör åtgärdas (fuktskador)
- takluckor som läcker bör gås igenom
- döda träd bör ersättas
- göra öppningar till grund från båda kortsidorna
- spolning avloppsrör bör göras i alla längor

Våra hus, med all infrastruktur, är snart 50 år gamla. Det innebär att vi under de närmaste 2 till 10 åren måste räkna med att följande skall göras:
- byta avloppsrör under husen
- byta dagvattenrör i området
- lägga ny asfalt på gångar och parkeringsplatser
- ordna tennis och bandyplan
- byta takrännor och huvar
- ordna eluttag i garagen för elbilar
- byta tak och gavlar på garagen
- stationer för sorterat avfall

etc

Reparations och underhållsbehov 2013

Nödvändiga	
Byte sand lekplats	50000
Nya leksaker lekplats	10000
Lappa hål i asfalt	40000
Lägga om elkablar längst gångbana	50000
Laga avloppsrör	30000
Summa	*180000*
Bör göras	
Dagvattenbrunnar	100000
Serviceluckor som behövs tätas	20000
Takluckor tätas om	20000
Öppningar på kortsidorna (5 st) + nya galler	30000
Summa	*170000*

Annestorpsvägens
samfällighetsförening

Korrigering underhålls- och förnyelsefond

I våra stadgar står det under paragraf 12 att föreningen skall avsätta 30.000:- per år till underhålls- och förnyelsefonden.
Detta belopp har inte avsatts på flera år då utgifterna varit större än intäkterna.
Beloppet är visserligen skrivet i stadgarna från 1992.
Misstanken är dock att beloppet är taget från början av 1970-talet då beloppet passar bättre till kostnadsnivån för den tiden.
Konsumentprisindex har sedan dess stigit närmare 700%.
Baserat på detta bör alltså avsättningen till fonden vara drygt 200.000:-/år.

Man kan även utgå från det behov som vi har om man vill förnya eller återanskaffa föreningens infrastruktur och gemensamma fastighetsdelar.
Vi behöver en fackman att göra denna värdering, men om man drar nytta av de värderingar Pergärde gjort, som är en hälften så stor förening som vi, hamnar deras belopp på drygt 7.000.000 kr.
Vår skulle alltså grovt räknat vara runt 14.000.000 kr.
Räknar vi (felaktigt) på att allt håller i 50 år samt ingen inflation bör våra avsättningar vara minst 14.000.000/ 50 = 280.000 kr / år.

Slutsats

Föreningens finanser är på lång sikt bedrövliga.
Vi har ett behov av underhåll och förnyelser på mellan 200.000 och 400.000 per år samt att vi bör göra avsättningar på 200.000 till fonden - en summa på minst 400.000 / år.
För att få en balans i föreningens ekonomi bör alltså kvartalsavgiften ligga på runt 2000:- *samt öka varje år!*

Vi pratar om 600-700:- per hus och månad för underhåll och förnyelse av värden på minst 14 miljoner kronor.
Skall vi ha det fint och trevligt i vårt område i framtiden måste vi investera - både i pengar och i arbetsinsats från oss medlemmar.

Styrelsen har diskuterat kring två förslag.
Förslag 1: en rak höjning med 900:-/kvartal från och med nästa räkning
Ny kvartalsavgift blir då 1.800:-.

Förslag 2: en första höjning med 500:- samt därefter en gradvis höjning med 100:- till kvartalsavgiften är 1800:-/kvartal.

Annestorpsvägens
samfällighetsförening

Förslag till budget 2013

Förslag 1:

Intäkter	
medlemsavgifter	579 600,00
taklån - amortering	93 336,00
taklån - ränta	73 600,00
Summa kronor	***746 536,00***

Utgifter	
reparationfond	150 000,00
reparation och underhåll	200 500,00
el - undercentral	47 000,00
gräsklipning	70 000,00
snörenhållning	25 000,00
försäkring	38 000,00
styrelsearvoden	26 900,00
revisionsarvoden	1 000,00
bankkostnader	1 200,00
övriga kostnader	20 000,00
amortering - taklån	93 336,00
ränta - taklån	73 600,00
Summa kronor	***746 536,00***

Förslag 2:

Intäkter	
medlemsavgifter	496 800,00
taklån - amortering	93 336,00
taklån - ränta	73 600,00
Summa kronor	***663 736,00***

Utgifter	
reparationfond	67 200,00
reparation och underhåll	200 500,00
el - undercentral	47 000,00
gräsklipning	70 000,00
snörenhållning	25 000,00
försäkring	38 000,00
styrelsearvoden	26 900,00
revisionsarvoden	1 000,00
bankkostnader	1 200,00
övriga kostnader	20 000,00
amortering - taklån	93 336,00
ränta - taklån	73 600,00
Summa kronor	***663 736,00***

Annestorpsvägens
samfällighetsförening

Internet via fiber till Annestorpsvägens och Persgärdes samfälligheter

Styrelsen har undersökt möjligheterna att få fiber indraget i våra hus.
Detta möjliggör för oss att teckna sig för snabbare Internet, telefoni via Internet (sk IP-telefoni) samt ett annat sätt att få TV in i sitt hus.
Vill påminna om att för att få Internet via fiber hem till sig är upplägget samma som för elen - dels en som tar betalt för kabeln, dels en som tar betalt för förbrukningen (operatör respektive leverantör).

Vi har undersökt marknaden och plockat ut 4 operatörer som vi har frågat.
Dessa är:
- Svenska Stadsnät
- Telia
- iTUX
- OpenNet

Av dessa har iTUX och OpenNet inte velat lämna in offert på grund av de mycket höga kostnader det innebär att gräva fram nya rör från centrum till vårt område.

Från Svenska Stadsnät och Telia har vi fått följande offerter (utslaget per hushåll):

Offert 1: Svenska Stadsnät:
Alla ansluter sig till fibern med följande kostnader per hushåll - 625:- i anslutningsavgift samt 32:- i månaden. Månadsavgiften kan indexuppräknas varje år med KPI.
Då ingår utrustning i varje hus (2 års garanti), support (mellan 08.00 och 16.00 vardagar) och drift.
Det är fritt att välja leverantör ur deras utbud eller helt enkelt inte abonnera på någon tjänst alls.
Avtalet gäller i 10 år. Minsta totala kostnad över 10 år: 4.465:-

Telia har valt att skicka två offerter:
Offert 2a:
Varje hus ansluts till fibern och kan sedan individuellt själv bestämma om sitt abonnemang och utbud.
Anslutningskostnaden blir då utslaget på respektive fastighet 12.465:-.
Samma här - det är upp till respektive hus att välja tjänsteleverantör.

Offert 2b:
Alla väljer minst ett paket bestående av sk “kollektivt” bredband, telefoni och TV för 259:-/månad.
Avtalet gäller i 5 år. Minsta totala kostnad över 5 år: 15.540:-

Styrelsen föreslår att vi väljer offert 1 från Svenska Stadsnät då det är klart billigast och mest förmånligt för våra medlemmar.

Notera att operatörens kostnader kommer på kvartalsavgiften, medan eventuell kostnad från leverantören kommer i din egna brevlåda.

Annestorpsvägens
samfällighetsförening

Gräsklippning 2013 och framåt

Det har varit många turer genom åren angående hur gräsklippningen skall skötas av våra grönområden.
Tidvis har vi haft egen klippare medan vi på senare år lagt ut arbetet på entreprenad.
Att ha egen klippare kräver att vi har engagerade medlemmar som håller den i drift och både kan och vill klippa gräsytorna.
Att lägga ut jobbet på entreprenad kostar pengar och det blir inte alltid så bra resultat.

Under 2012 körde vi på försök med att främst Fredrik Jannesson, 4E, ansvarade för gräsklippningen.
Trots det dåliga vädret lyckades han över förväntan!
Men att hålla den höga nivån kostade på - drygt 67.000:- totalt - hyra maskin, underhåll, drivmedel samt ersättningar.

Det kan jämföras med tidigare år då kostnaden låg på ca 44.000:- och där nästan alla klagade.

I år föreslår styrelsen ett annat upplägg - vi införskaffar en egen högkvalitativ åkgräsklippare och låter Fredrik åter sköta arbetet.
Denna gång helt i föreningens regi.

Det innebär att inköpet skall finansieras på lämpligt sätt (från fonden, avbetalning eller leasing) samt att en marknadsmässig lön skall betalas ut till de som klipper.

Livslängden på klipparen (en Husqvarna R422 Ts AWD med 122 cm klippaggregat) kan räknas till minst 5 år (då med ett restvärde).
Kalkylen ser ut på följande sätt - kostnad per år:

Kostnad maskin inkl drift, service, bränsle, delar:	18.500:-
Ersättningar personal inkl skatter:	43.000:-
Summa per år:	61.500:-

Det blir lite billigare, men förmodligen minst lika bra som förra året.

Styrelsen rekommenderar detta förslag.
I annat fall går vi tillbaka till entreprenadlösningen.

Annestorpsvägens
samfällighetsförening

Inkomna motioner

Vi har bara fått in en motion i år:

Jag föreslår att den, som vill åter betala sin andel av taklånet skall få göra det.
Betala amortering + ränta fram till det är dags att lägga om lånet eller amortera när lånet skall läggas om. Har taklånet rörlig ränta skulle det inte vara något problem att få göra amorteringen.
Det är inte särskilt förmånligt att ha ett lån där man inte kan göra ränteavdrag?

Viktoria och Bo Frisk, 8H

Styrelsen bifaller motionen och undersöker möjligheten.