

ALSKÄRETS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

STÄMMOHANDLINGAR



Bifogat finns de viktigaste handlingarna till Alskärets ordinarie föreningsstämma 2018-03-21 kl 19.00 i Västerbris samlingslokal mellan I och J gårdarna (Norrholmsvägen 119).

- Verksamhetsberättelse	sid 1
- Ekonomisk berättelse och förslag till budget 2018	sid 5
- Revisorernas berättelse	sid 9
- Styrelsens förslag och motioner från medlemmarna	sid 10
- Förslag till debiteringslängd från 2018-04-01	sid 12
- Förslag till plan för underhåll och investering	sid 16
- Valberedningens förslag	sid 17
- Medlemsmatrikel	sid 18

VÄLKOMNA

Styrelsen

Upplysning: Enligt stadgarna kan man bara representera en (1) annan medlem genom fullmakt. Fullmakten ska innehålla *vem/vilka* som ger *vem* fullmakt att *när* och i vilket *ärende* representera på stämman.

Dagordning

- Val av ordförande för stämman
- Val av sekreterare och två justerare/rösträknare
- Fråga om stämmans behöriga kallande
- Fråga om dagordningen accepteras. Anmäla övriga frågor
- Styrelsens och revisorernas berättelser
- Ansvarsfrihet för styrelsen
- Framställning från styrelsen och motioner från medlemmarna
- Ersättning till styrelsen och revisorerna
- Styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd
- Val av styrelse (del) samt styrelseordförande
- Val av revisorer
- Fråga om valberedning (att utse den)
- Övriga frågor
- Meddelande av plats där stämmoprotokollet hålls tillgängligt

2018-03-14 TBL

reviderad (stod 2017-datum) 2018-03-17

Alskärets samfällighetsförenings styrelse

Verksamhetsberättelse för perioden 2017-2018

1.

Styrelsen

Styrelsen har sedan förra ordinarie föreningsstämman 2017-03-28 bestått av:

Tommy Bladh	Ordförande och sekreterare
Hans Hultqvist	Kassör
Lars-Olof Linder	Ledamot och vice ordförande
Charlotte Östman	Ledamot
Ann Palmbrink	Ledamot
Robert Berglund	Suppleant
Mats Hansson	Suppleant

Under verksamhetsperioden har styrelsen sammanträtt 10 gånger. Någon från styrelsen har också deltagit (5 gånger) när Östra Orminges samarbetsgrupp träffats. I forumet ingår samtliga 10 bostadsrätts- och samfällighetsföreningar på berget.

Förvaltning

Styrelsen har att svara för de administrativa funktionerna såsom uppbörd av medlemsavgifter, fakturainbetalning och redovisning samt förutom den löpande förvaltningen av föreningens gemensamhetsanläggning också ta fram en underhållsplan för densamma.

Revisorer

Föreningens revisorer har under verksamhetsperioden varit Lena Luzik och Torbjörn Kling. Suppleant har varit Lars Ekman.

Betydelsefulla händelser under verksamhetsåret

Avräkning efter mätaravläsning

Avräkningen för kalenderåret 2017 är klar och den visar ett överskott på drygt 137 000 kr (2016 var det tvärtom, ett underskott på drygt 30 000 kr). Främsta orsaken är mindre inköpt energi från Fortum och att vi inte haft någon läcka där vi förlorat vatten.

Sammantaget har nu 69 fastigheter fått tillbaka pengar, medan 14 har t o m **juni** på sig att betala in sitt underskott. Vi försöker alltid att hitta bra balans mellan preliminär debitering och slutligt utfall. Att få tillbaka pengar upplevs dock mer tillfredsställande än att behöva göra en extra inbetalning.

Avläsningen på kvällen 8 januari gick bra. Några fastigheter hade i förväg meddelat att man skulle vara bortresta vid avläsningstillfället och berättat när man kom tillbaka. Den omsorgen uppskattar vi som gör avläsningen eftersom vi då slipper bevaka det.

Samtidigt med vårt besök tittar vi på rören och kranarna att allt är juste och håller tätt.

Kulvert

Mycket glädjande är att vi inte drabbats av några kulvertreparationer. Det finns heller inget som tyder på att det finns några problem med varmvatten- och värmerören som är nedgrävda i samfälligheten.

Snöröjning

Snöröjningen fungerade bra när det väl brakade loss. Tack vare våra goda erfarenheter förra säsongen har ytterligare tre föreningar i Östra Orminge anlitat vår entreprenör. Fördelen är att han därmed kan hålla maskiner och sand alert mer lokalt än tidigare.

Kabel-tv-anläggningen

Avgiften som Bredbandsbolaget fakturerar oss för det upphandlade tv-utbudet T1-Bas får enligt avtalet höjas med konsumentprisindex, vilket i dagsläget med låg inflation knappt är märkbart. Men i år har vi förvarnats att Copyswede (licensierar vidareanvändning av upphovsrättsligt material) lägger på en ny avgift för utländska kanaler. Har man två stycken stannar avgiften vid 7 kr + moms per lägenhet (83 st). Vi har Discovery och Eurosport 1. Det gör att månadsavgiften plussas på med en tia från första april.

Knappsatslås

Våra två soprum fick i juli knappsatslås. Tidigare har grovsoprummet varit låst och hushållsoprummen olåsta. Nu ges vi möjlighet att enkelt byta kod om vi märker att den kommit på avvägar. Grovsoprum är tacksamma dumpningsställen. Det har vi upplevt när en tidigare hantverkare kopierade nyckeln han anförtrotts. Med en fysisk nyckel som alla fastigheter har i fler exemplar blir det en jätteapparat att åstadkomma motsvarande effekt som ett kodbyte nu ger.

Miljörum 2017

I slutet av mars 2017 invigdes det nya miljörummet. Sedan det togs i bruk har vi kompletterat med ytterligare ett kärl för plastförpackningar samt minskat kärnen för osorterade sopor från 11 till 9 kärl.

I juni 2017 genomfördes en enkät för att följa upp resultatet efter ombyggnaden:

- En betryggande majoritet (87,5%) anser att det nya miljörummet fungerar bra
- Fler hushåll än tidigare sorterar mer glas, metall och plast än innan ombyggnationen. I vissa fall är ökningen över 30%
- Matavfallsorteringen står däremot och stampar. Många upplever det svårt att komma igång
- 60% av hushållen ställer sig positiva till möjligheten att även kunna sortera mindre kartonger och pappersförpackningar.

I samband med höststädningen bereddes en mer tydligare plats för dels information om hur man ska sortera sitt matavfall och dels för nya påsar och påshållare i miljörummet. Allt för att underlätta för hushållen.

Under 2018 kommer styrelsen även undersöka möjligheten att sortera småkartonger och pappersförpackningar på plats i miljörummet.

Vid lanseringen av det nya miljörummet och den utökade möjligheten att sortera hushållsoppor, var en del av de boende oroade för ökande kostnader för sophantering. Nedan presenteras en sammanställning och jämförelse av kostnader mellan 2016 (utan sortering) och 2017 (med sortering) som bör stilla den oron.

Notera: Kvartal 1 var speciellt bl.a. eftersom vi under ombyggnaden bara använde det övre soprummet med 7 kärl, men betalade extra för dubbelt så tät hämtningsfrekvens. Därför har vi i stället extrapolerat kostnaderna för kvartal 2-4, då allt var i gång på det nya sättet, till att gälla för helåret 2017. Det bör vara vad vi kan förvänta oss av 2018 och framåt.

2016: Osorterade sopor 101 088 kr = summa **101 088** kr.

2017: Osorterade sopor 89 488 kr + metall/plast 5 995 kr + glas 2 955 kr = summa **98 398** kr.

Som synes en kostnadsminskning, om än inte jättestor. Men samtidigt har vi fått en bekvämare sophantering. Sådant brukar kallas win-win!

Grovsopor

Flytten av grovsoprummet - 85% av hushållen har inte upplevt det som något problem.

I samband med flytten av grovsoprummet togs möjligheten bort att kunna ställa lösa grovsopor på golvet. Ordningen i grovsoprummet har därmed blivit något bättre men långt ifrån bra. Grundavgiften för kärnen ligger på en acceptabel nivå, men Alskäret debiteras nästan lika mycket i extra kostnader p.g.a. överfyllda kärn (trots att kärnen töms varje vecka).

2016: Totalkostnad (inklusive extra debiteringar) **79 279** kr.

2017: Grundavgift 36 875 kr + extra debitering 25 000 kr + container städdagar 12 000 kr = summa **73 875** kr.

Även här ser vi en minskning som väl täcker de två containrar vi nu erbjuder höst och vår.

Parkering

På stämman den 28 mars 2017 gavs styrelsen i uppgift att sluta avtal om parkeringsövervakning. Från och med den 1 mars 2018 har Q-Park uppdraget att övervaka parkeringen på Alskärets område. Att anlita Q-Park kostar oss inget, tvärtom, vi får del av intäkterna, för närvarande hela 75% då de slapp investera i en kortautomat. SMS och app är det som gäller.

Tillgängliga platser inom området idag är **108** st:

- Den egna garageplatsen 83+1 st
- Markerade avgiftsbelagda besöksplatser (övre plan) 18 st
- Övriga avgiftsbelagda markerade platser 5 st
- Avgiftsbelagd handikapplats 1 st.

Därtill...

- Allmän parkering på gatan (ca 10 platser). Där gäller kommunens p-regler
- Brf Västerbris (lite längre ner på Norrholmsvägen) erbjuder även Alskärets besökande möjligheten att nyttja deras besöksplatser (ca 10 platser) mot avgift. Här gäller dock INTE Alskärets boendetillstånd utan endast Västerbris ordinarie besöksavgift.

Styrelsen har även kontaktat Nacka kommun för att undersöka möjligheten att utöka parkeringsmöjligheterna längs med Norrholmsvägen, dock utan framgång.

För mer information om vilka regler och avgifter som gäller för parkering på Alskärets besöksplatser läs mer under www.alskaret.se och "Parkering"

Övrigt

- **Stegarna:** Föreningens stegar hänger nu låsta på rejäla konsoller på väggen bakom grovsoprummet. Samma nyckel som till vattenluckan på biltvättplatsen.

- **Ägarbyten:** Sedan förra ordinarie stämma har fyra fastigheter bytt ägare. En på M-gården, en på L-gården och två på K-gården.

- **Städdagar:** En i våras i slutet av april och en i höstas i mitten av oktober. Till höststäddagen hade trädgårdsmästare Joakim Nyberg från Trivselträdgårdar bjudits in. Joakim har tagit vid efter vår mångårige Hans Wulfert (och hans far Adolf innan honom). Hans W har nu avvecklat sin firma och ägnar sig enbart åt sitt vd-jobb på BinSell.

K-gården fixade den gemensamma vårlunchen och det gick åt 100 hamburgare som Nicke i Nhv 3 med någon slags magi tillagade otroligt goda.

- Containrar

I samband med städdagar har vi ställt upp en 30 m³ container vid vändplan. I den får man kasta vad som helst, sortering sker på annan plats efter att den hämtats. Tanken är främst att avlasta grovsoprummet från skrymmande prylar (exempelvis möbler).

- Gallringar: I höstas utfördes en omfattande gallring av träd, björk och tall i form av ett extraarbete utlagt på Trivselträdgårdar och dess olika kompetenser. Styrelsen och Joakim Nyberg hade i förväg gått runt och inventerat behovet och även märkt upp de berörda träden. Inventeringen resulterade i en beställningslista som under höststäddagen slutligen kompletterades med godkända åtgärder som var olämpliga att utföra vid det tillfället.

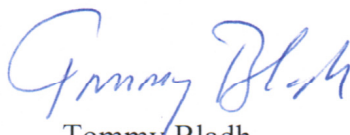
- Hyrgaraget: Lottning avgör vem som under ett år ska få hyra vårt extra garage. 10 st intressenter hade anmält sig. Lena Luzik i Nhv 28 hade turen på sin sida vid lottdragningen.

- Laga armaturer i nedre garageplanet: Ett större antal lysrörsarmaturer i nedre planet lyser inte när det här skrivs. Vår elektriker från El-City är inkallad att åtgärda detta.

- Mejladresser: Föreningen har nu mejladresser till alla fastigheter. Det gör det lätt och smidigt att skicka ut enkäter, avisera om vattenavstängning, varna för inbrott etc. Allra bäst vore det om vi hade fler både "herrn i husets" och "frun i husets" adress eftersom alla inte kollar sin mejlbox lika frekvent eller förmedlar internt vad man läst. Den som vill komma med på listan behöver bara skicka ett mejl till styrelsen@alskaret.se och ange fastighetsadress.

- Köpkort: Föreningen disponerar kort till Martin Olssons Stor-Cash i bl a Årsta som gör att man kan handla vissa saker lite billigare, exempelvis till en större studentfest. Betalningen står man själv för. Kortet kan lånas hos sekreteraren.

- Rabatter hos byggvaruhus: Rabattkort till Bygg-Ole och Orminge Trä delades ut till alla 2011. Rabattens storlek, upp till 20%, beror på varugrupp som man köper från. Kontakta sekreteraren om du har flyttat in senare och är intresserad.



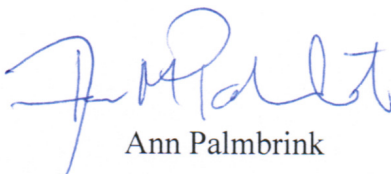
Tommy Bladh



Charlotte Östman



Lars-Olof Linder



Ann Palmbrink



Mats Hansson



Robert Berglund



Hans Hultqvist

Alskärets Samfällighetsförening

Ekonomisk berättelse 2017

Årets resultat

Året 2017 ger ett överskott i Samfälligheten före dispositioner på 191 tkr (2016 -486). I budgeten hade överskottet beräknats bli 48 tkr. Egna avgifter för värme och vatten går i princip ut och in i bokföringen. För 2017 blev det ett plusnetto på 137 tkr, vilket har återbetalats till berörda fastigheter i slutet av februari.

Styrelsen föreslår att överskottet på 191 tkr balanseras mot reparationsreserven, som före denna avsättning uppgår till 63 tkr. Om förslaget accepteras har vi därmed en reparationsreserv på 255 tkr vid ingången till 2018.

Likviditet

Likvida medel uppgick per december 2017 till 840 tkr (2016 537 tkr). Ökningen förklaras främst med att budgeterad kulvertreparation dessbättre inte behövdes. Efter budgeterat underhåll för 2018 och eventuell kulvertreparation (inalles 700 tkr) beräknas likviditeten bli 400 tkr lägre jämfört med utfallet 2017.

Värme- och vattenavräkning

2017 års avräkning visar ett nettoöverskott på 137 tkr. 69 medlemmar fick i februari tillbaka sammanlagt 150 tkr, medan 14 ska betala in sammanlagt 13 tkr senast sista juni i år. Avläsningen gjordes den 8 januari 2018. Föregående år skedde avläsningen den 9 januari.

Metoden för värmeavräkningen har ändrats på tre sätt:

- Debitering för förbrukat kallvatten utgår nu från kommunens rörliga taxa, f.n. 29,17 kr per m³.
- Fasta kommunala kostnader per fastighet, f.n. 737 kr per år påförs varje fastighet med lika belopp i stället för att som tidigare ha ingått i vårt interna pris per m³ för vatten.
- Energiåtgången för att tillverka tappvarmvatten har ändrats till att vara 20% av totalt inköpt energi. Detta enligt statut i lantmäteriförrättningen.

Budget 2018

Budgeterat samfällighetsresultat ger ett underskott på 242 tkr. Underhållet beräknas till 500 tkr. Däri ingår byte av 26-40 garageportar i en inledande förnyelse av samtliga. Nödvändig beredskap för kulvertreparationer budgeteras separat med 200 tkr. I underhållsbudgeten ingår en övrig-post om 110 tkr som avser oförutsedda underhållskostnader alternativt ytterligare avsättning till reparationsreserven inför kommande garageportsbyten.

Debiteringslängd

Samfällighetsavgiften föreslås oförändrad till 1 400 kr/mån, vilket på årsbasis blir 16 800 kr per fastighet. Styrelsen föreslår en ny debiteringslängd från 2018-04-01 enligt följande:

LOL
 CB
 TH
 Jc
 Pz
 JKH

- Värme och vatten är justerad mot 2017 års förbrukning med förändringar för de fastigheter som vid mätaravläsningen i januari visade sig ligga med kraftigt avvikande debitering.
- Budget för värme och vatten blir 1 365 tkr (kalenderåret 2018) jämfört med utfallet för 2017 på 1 340 tkr.
- Rörligt pris för vatten och avlopp från kommunen är 29,17 kr/m³. För 2017 och 2018 har en smärre ändring av beräkningssättet gjorts för den interna debiteringen. Mer information återfinns i kommentaren på slutet i debiteringslängden.
- I samfällighetsavgiften ingår per fastighet amortering med 3 373 kr/år och ränta med cirka 1 145 kr/år på det lån som upptogs för garagereparationen. Avskrivning av lånet sker med samma takt som amorteringen, d v s under 15 år och med 280 tkr per år

Respektive fastighets nya månadsavgift framgår av debiteringslängden.

Reparationsreserven


Efter avsättning med underskottet på 486 tkr från år 2016 uppgick reparationsreserven till 63 tkr vid årets ingång. Med årets överskott och den föreslagna avsättningen med 191 tkr kommer den att uppgå till mer robust 255 tkr.

Kostnad för underhåll


Har under 2017 uppgått till 263 tkr (2016 = 486 tkr), varav ombyggda soprum kostat 141 tkr. Vidare har stor extra hösträdgallring med röjning av sly kostat drygt 100 tkr.


Övrigt

Räntekostnader utgör per fastighet 1 222 kronor och kan dras av i husägarnas deklARATION.


Tommy Bladh

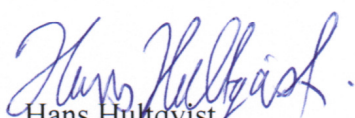

Charlotte Österlund


Lars-Olof Linder


Ann Palmbrink


Mats Hansson


Robert Berglund


Hans Hultqvist

Alskärets samfällighet

org.nr 716417-1279

RESULTATRÄKNING 2017

↓ 7.

budget 2018	Utfall	Budget	Utfall	Budget
	2016	2017	2017	2018
Intäkter				
Medlemsavgifter	2 726 825	2 855 500	2 771 481	2 795 000
(Varav Samfällighetsavgifter)	(1 245 800)	(1 369 500)	(1 369 500)	(1 394 400)
Övr.intäkter (bl a garagehyra)	3 300	3 300	6 000	6 000
SUMMA INTÄKTER	2 730 125	2 858 800	2 777 481	2 801 000
Kostnader				
Sociala avgifter	22 307	23 000	20 661	21 000
Arvoden beslutade av stämman	56 998	57 000	57 001	57 000
Arvoden beslutade av styrelsen	2 704	2 800		
Fjärrvärmeenergi (Fortum)	997 382	1 005 000	979 589	995 000
Vatten och avlopp (kommunen)	433 233	430 000	361 327	370 000
El (Boo Energi)	91 408	85 000	84 408	85 000
Hushållssopor (kommunen)	101 088	102 000	101 169	103 000
Grovsopor (kommunen)	79 279	80 000	62 305	64 000
El-avfall (kommunen)	5 566	6 000	1 459	2 500
Glas, metall och plast (Suez)	0	3 000	5 198	10 000
Tidningsavfall (Suez)	2 892	5 000	3 190	2 900
Underhåll	460 297	240 000	263 484	500 000
Städdagar, beskärning			56 494	50 000
Kulvertunderhåll	423 841	200 000		200 000
Snöröjning	28 781	25 000	46 469	30 000
Garagerenovering/avskrivningar	244 421	280 008	280 008	280 008
Kabel-tv (Telenor)	67 177	68 000	67 956	78 000
Porto och trycksaker	144	1 200		3 000
Hysesredovisning	59 068	57 000	53 934	55 000
Försäkring (Trygg Hansa)	15 740	16 000	16 461	16 500
Förbrukningsmaterial	2 724	3 000	2 279	2 500
Styrelse & årsmöte	3 697	4 000	9 620	10 000
Gårdskassor		3 000	2 000	2 000
Övrigt	2 752	3 000	2 408	2 500
Summa kostnader	3 101 499	2 699 008	2 477 420	2 939 908
Resultat före finansiella poster	-371 374	159 792	300 061	-138 908
Ränteintäkter				0
Räntekostnader	-110 595	-105 468	-101 435	-95 000
Finansiella kostnader	-4 100	-6 000	-7 094	-8 000
Resultat före dispositioner	-486 069	48 324	191 532	-241 908
Upplösning (+) reparationsreserv	486 069			0
Avsättning (-) reparationsreserv		0		
ÅRETS RESULTAT	0	48 324	191 532	-241 908

BALANSRÄKNING

	Räkenskapsår		
	2016	2017	
<u>Tillgångar</u>			
Garagerenovering	3 196 638	2 916 630	Not 1
Plusgiro (Nordea)	537 458	840 574	
Bank (Swedbank)	528	528	
Förutbetalda kostnader	23 063	23 165	
Fordran enl värmeavräkning	110 233	41 590	
Fordran medlemmar	0	0	
Summa tillgångar	3 867 920	3 822 487	
<u>Skulder och eget kapital</u>			
<u>Skulder</u>			
Banklån (Nordea)	3 196 638	2 916 630	Not 2
Leverantörsskulder	150 425	178 597	Not 3
Förskottsinsbetalda avgifter	207 292	211 271	
Skuld enl.värmeavräkning	73 558	150 045	
Källskatt	1 430	2 500	
Upplupna kostnader	70 721	4 058	Not 4
Summa skulder	3 700 064	3 463 101	
<u>Eget kapital</u>			
Reparationsreserv	549 936	63 865	
Balanserat resultat	103 989	103 989	
Årets resultat	-486 069	191 532	
Summa Eget Kapital (EK)	167 856	359 386	
Summa skulder och EK.	3 867 920	3 822 487	

0

Fotnotter och Kommentarer**Not 1) Garagerenovering**

Bokfört värde 31/12 2016	3 196 638
Avskrivningar 2017	-280 008
Utgående värde 2017	2 916 630

Not 2) Banklån

Nordea .IB:2017	3 196 638
Avskrivning = amortering 2017	-280 008
Utgående värde 2017	2 916 630

Not 3) Leverantörsskulder

Boo Energi	5 280
Suez	989
Saltsjö-Boo Mark	18 344
Trivselträdgårdar	11 292
Fortum	142 692
	178 597

Not 4 Upplupna kostnader

Sociala avgifter	2 045
Nacka kommun	2 013

Räntekostnader

Räntekostnader	101 435
<u>Att dra av i deklARATIONEN per hushåll:</u>	
Räntor, kr	1 222

Beskattningsunderlag, tkr

Tillgångar	3 822
Skulder	3 463
Netto Tillgångar	359
Per fastighet (83)	4

ALSKÄRETS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

REVISIONSBERÄTTELSE

för Alskärets Samfällighetsförening omfattar räkenskapsåret 2017.

Undertecknade av Alskärets Samfällighetsförening valda revisorer får efter fullgjort uppdrag lämna följande berättelse.

Vi har tagit del av föreningens räkenskaper och inte funnit något att anmärka på. Vi har inte haft möjlighet att ta del av samtliga styrelsens protokoll då dessa inte har varit skrivna.

Föreningens ekonomiska ställning per den 31 december 2017 redovisar ett överskott om 191 531,70 kr. Överskottet balanseras mot / förs över till reparationsreserven.

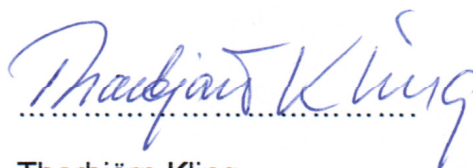
Den av oss företagna revisionen har inte givit anledning till anmärkning beträffande styrelsens förvaltning av föreningens verksamhet.

Med hänvisning till vad som ovan sagts föreslår vi att föreningsstämman beviljar full ansvarfrihet för styrelsen för den tid som berättelsen omfattar.

Saltsjö-Boo 2018-03-12



Lena Luzik



Thorbjörn Kling

Styrelsens förslag 1

Att byta alla garageportar på en gång

Bakgrund

Den större delen av våra Berry garageportar är snart 40 år gammal. Det blir allt tydligare för varje år som går vad det innebär. Särskilt på garagets övre plan där portarna är utsatta för väder och vind. Ramarna rostas, de punktsvetsade metallstyckena som låsmekanismens kilar ska greppa i lossnar och porten glappar. Många är påkörda, skeva och buckliga.

Uppe hos Stångskäret på Björkholmsvägen, föreningen vid vattentornet, gick en av de grova fjädrarna som håller upp porten av på grund av rost för ett tag sedan. Ingen olycka hände som tur var, men föreningen har dragit öronen åt sig och planerar för att byta sina portar. Stångskärets inflyttning skedde två år före Alskärets, men även vi kan se rostangrepp på fjädrarnas fästen och det är bara en tidsfråga tills det kan gå illa också hos oss.

Ett annat viktigt faktum är att våra bilar blir bredare och bredare och får svårare att komma in genom garageporten. Ibland hjälper det inte ens att fälla in backspegelarna.

Annan portmodell

Att lappa och laga portarna blir komplicerat då det inte går att få tag i reservdelar. Dessutom har vi konstaterat att många moderna bilar inte kommer in genom öppningen. Det beror främst på att länkmarna på vardera sidan stjälar utrymme. Därför vill vi sätta in en taksjutport. I stället för en enda stor plåtyta som nuvarande port, har taksjutporten ett antal horisontella sektioner som skjuts upp i skenor på ömse sida. Länkmarna som nu tar sådan plats finns inte på den här porten och öppningen blir därför minst en halv decimeter större.

Portmodellen **Ryterna** går att beskåda på två platser i nedre garageplanet och en beskrivning gjord av Martin Litnäs *Ny garageportslösning* finns länkad sedan 2015 på www.alskaret.se, fliken STYRNING OCH LEDNING längst ned till höger under rubrik 2015.

Vi behöver låna pengar om vi ska byta alla portar samtidigt

Vi har i år budgeterat för att med egna medel klara att byta portarna (33 st) på övre garageplanet. De portarna är riktigt dåliga och vi önskar här också ha ett enhetligt utseende. Planen var att sedan successivt byta portarna i nedre planet när vi samlat på oss nya medel. Men en analys visar nu att det inte är säkert att nedre planet i så fall ens klaras av under 2019.

I vår har det gått 5 år sedan vi tog lånet till renoveringen av garagets däck och pelare. Det blir dags att omsätta det. Vi har nu amorterat av nästan 1,5 Mkr och har 10 år kvar. Om vi nu ökar på lånet med c.a 800 tkr till dagens lägre räntesats samt förlänger amorteringen med 5 år, då kommer vi att betala mindre per månad än vi gör i dag. Om det här kan göras behövs i så fall ingen höjning av samfällighetsavgiften.

Förslaget

Att stämman ger styrelsen i uppdrag att ta upp ett nytt lån samt omförhandla det befintliga lånet när det ska omsättas, så att utbytet av alla garageportar kan ske effektivt på en gång utan att månadsavgiften behöver höjas.

Ämne: Luftning
Från: elisabeth.ullmann@bredband.net
Datum: 2018-03-11 12:33
Till: styrelsen@alkaret.se
Kopia:

Motion 1

Hej!

När nu vintersäsongen strax är över kan nu styrelsen enkelt installera en "Spirovent" för att få bort luftbubblor i värmesystemet för föreningen. Att ha luft i värmesystemet innebär stora risker i systemet som tex korrosion och skador på rör och installationer! Luftningar på radiatorkretsar år efter år. År 2017-18 har undertecknad luftat radiatorer 14 gånger det kan inte vara rimligt att betala för luft istället för värme!

Vänligen

Peter och Elisabeth Ullmann

Styrelsens svar på Motion 1

Spirovent

Styrelsen är försiktigt positiv till att låta inkludera en Spirovent i vår undercentrals radiator-slinga. Som förslagsställarna skriver är det negativt att ha luft i rörsystemet. När man tillsätter nytt vatten är det främst syret som frisläpps och som är aggressivt mot de stålrör som bär radiatorvattnet till och från våra hus. Radiatorkretsen är ett slutet system och nytt vatten tillförs normalt bara när vi har läckor på "stålet" eller när någon rörmokare kopplat bort ett element och då tappat ut vatten. Luften som sedan frigörs ur det nya vattnet ger sig tillkänna som ett behov att lufta kalla element.

Spiroventen jobbar med radiatorvattnet och avskiljer luft som släpps ut i det fria. Positivt är att spiroventen även filtrerar bort den svarta, lite oljiga flockningen som brukar synas när man på hösten inleder sin egen elementavluftning.

Genom Östra Ormingesamarbetet har vi på senare tid tagit del av två samfällighetsföreningars installation av Spirovent. Stångskäret på Björkholmsvägen (4 gårdar, 111 fastigheter) och Gråskäret på Storholmsvägen (2 gårdar, 69 fastigheter). Stångskärets Spirovent kostade 200 000 kr med installation, Gråskärets 70 000 kr. Vi är 83 fastigheter. En Spirovent dimensionerad för oss kostar kanske "mitt emellan"?

Styrelsen föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att utreda lämplig utrustning och kostnad, samt att installera en Spirovent om argumentationen för det verifierats och ekonomin tillåter.

Hur är det, kostar luft i elementen värmepengar?

Betalar vi "för luft i elementen i stället för värme". Nej, det gör vi inte. Ett helt kallt eller avstängt element kostar inte pengar. Ett element som är fisjlummet på grund av luftpropp avger troligen lite värme till rummet och det noteras av mätaren. Precis som när man själv reglerar ned värmen med termostavredet.

Energimätaren registrerar endast den värmeenergi som blir kvar i huset när varmt radiatorvatten anlänt i sitt rör och när vattnet sedan något svalare lämnat huset i ett annat rör.

Inte ovanligt är att termostaten fastnar i avstängt läge under sommarens värme och när vintern kommer förblir elementet kallt. Gör man inget åt det kostar det heller inget, möjligen får man dra på sig en extra kofta.

Debiteringslängd 2018-04-01 till och med 2019-03-31

Nhv	Kallvatten Värmvatten Kabel TV				April18 -Mars19		April17 -Mars18		% föreg .period	Per månad	Per mån.fg	Förändr /år
	Samf.avg	Värme	Kallvatten	Värmvatten	Kabel	TV	April18	-Mars19				
26	16 800	11 558	1 400	1 200	817	31 775	32 039	-0,8	2 648	2 670	-0,8%	
27	16 800	9 749	1 849	1 561	817	30 776	30 679	0,3	2 565	2 557	0,3%	
28	16 800	10 553	1 900	2 400	817	32 470	31 973	1,6	2 706	2 664	1,6%	
29	16 800	15 600	2 750	3 912	817	39 879	39 262	1,6	3 323	3 272	1,6%	
30	16 800	9 548	2 000	2 000	817	31 165	30 740	1,4	2 597	2 562	1,4%	
31	16 800	14 500	4 300	6 294	817	42 711	45 887	-6,9	3 559	3 824	-6,9%	
32	16 800	10 800	4 000	6 800	0	38 400	39 551	-2,9	3 200	3 296	-2,9%	
33	16 800	14 200	2 900	6 000	817	40 717	39 145	4,0	3 393	3 262	4,0%	
34	16 800	13 600	2 218	3 600	817	37 035	35 602	4,0	3 086	2 967	4,0%	
35	16 800	8 945	3 900	4 186	817	34 648	35 211	-1,6	2 887	2 934	-1,6%	
36	16 800	12 600	1 479	2 230	817	33 926	34 395	-1,4	2 827	2 866	-1,4%	
37	16 800	12 400	3 600	5 500	817	39 117	40 220	-2,7	3 260	3 352	-2,7%	
38	16 800	8 548	3 700	3 547	0	32 595	33 595	-3,0	2 716	2 800	-3,0%	
39	16 800	15 377	2 342	4 600	817	39 936	38 888	2,7	3 328	3 241	2,7%	
40	16 800	11 300	4 300	3 800	817	37 017	39 496	-6,3	3 085	3 291	-6,3%	
41	16 800	15 000	3 000	2 899	0	37 699	38 930	-3,2	3 142	3 244	-3,2%	
42	16 800	7 538	2 958	2 900	817	31 013	32 090	-3,4	2 584	2 674	-3,4%	
43	16 800	11 300	3 300	3 600	817	35 817	36 620	-2,2	2 985	3 052	-2,2%	
44	16 800	11 600	2 600	3 000	817	34 817	38 301	-9,1	2 901	3 192	-9,1%	
45	16 800	11 400	3 400	5 200	817	37 617	41 336	-9,0	3 135	3 445	-9,0%	
46	16 800	11 000	2 200	3 600	817	34 417	36 686	-6,2	2 868	3 057	-6,2%	
47	16 800	11 256	1 849	3 400	817	34 122	33 325	2,4	2 844	2 777	2,4%	
48	16 800	9 400	2 800	4 236	817	34 053	33 956	0,3	2 838	2 830	0,3%	
49	16 800	11 055	1 849	1 900	817	32 421	32 324	0,3	2 702	2 694	0,3%	
50	16 800	12 000	2 465	4 000	817	36 082	38 964	-7,4	3 007	3 247	-7,4%	
51	16 800	9 000	1 602	1 226	817	29 445	30 298	-2,8	2 454	2 525	-2,8%	
52	16 800	12 200	1 849	1 800	817	33 466	33 772	-0,9	2 789	2 814	-0,9%	

Debiteringslängd 2018-04-01 till och med 2019-03-31

Nhv	Samf.avg			Värme			Kallvatten			Varmvatten			Kabel TV			April18 -Mars19		April17 -Mars18		% föreg period		Per månad		Per mån.fg		Förändr /år	
53	16 800	16 800	7 538	1 400	1 700	817	1 400	1 700	817	1 400	1 700	817	1 400	1 700	817	28 255	28 658	2 355	2 388	-1,4	2 355	2 388	-1,4%	2 355	2 388	-1,4%	
54	16 800	16 800	7 600	4 000	4 236	817	4 000	4 236	817	4 000	4 236	817	4 000	4 236	817	33 453	32 956	2 788	2 746	1,5	2 788	2 746	1,5%	2 788	2 746	1,5%	
55	16 800	16 800	8 400	1 849	1 561	817	1 849	1 561	817	1 849	1 561	817	1 849	1 561	817	29 427	31 282	2 452	2 607	-5,9	2 452	2 607	-5,9%	2 452	2 607	-5,9%	
56	16 800	16 800	9 400	5 000	10 000	817	5 000	10 000	817	5 000	10 000	817	5 000	10 000	817	42 017	37 720	3 501	3 143	11,4	3 501	3 143	11,4%	3 501	3 143	11,4%	
58	16 800	16 800	12 000	2 711	4 054	817	2 711	4 054	817	2 711	4 054	817	2 711	4 054	817	36 382	37 385	3 032	3 115	-2,7	3 032	3 115	-2,7%	3 032	3 115	-2,7%	
60	16 800	16 800	9 400	4 000	5 473	0	4 000	5 473	0	4 000	5 473	0	4 000	5 473	0	35 673	40 727	2 973	3 394	-12,4	2 973	3 394	-12,4%	2 973	3 394	-12,4%	
62	16 800	16 800	10 200	1 400	1 400	0	1 400	1 400	0	1 400	1 400	0	1 400	1 400	0	29 800	29 935	2 483	2 495	-0,5	2 483	2 495	-0,5%	2 483	2 495	-0,5%	
64	16 800	16 800	7 400	2 900	3 200	817	2 900	3 200	817	2 900	3 200	817	2 900	3 200	817	31 117	30 120	2 593	2 510	3,3	2 593	2 510	3,3%	2 593	2 510	3,3%	
66	16 800	16 800	9 400	3 574	6 500	817	3 574	6 500	817	3 574	6 500	817	3 574	6 500	817	37 091	36 909	3 091	3 076	0,5	3 091	3 076	0,5%	3 091	3 076	0,5%	
68	16 800	16 800	6 300	2 000	2 000	817	2 000	2 000	817	2 000	2 000	817	2 000	2 000	817	27 917	32 036	2 326	2 670	-12,9	2 326	2 670	-12,9%	2 326	2 670	-12,9%	
70	16 800	16 800	11 400	3 400	6 111	0	3 400	6 111	0	3 400	6 111	0	3 400	6 111	0	37 711	39 711	3 143	3 309	-5,0	3 143	3 309	-5,0%	3 143	3 309	-5,0%	
72	16 800	16 800	11 500	1 200	1 800	817	1 200	1 800	817	1 200	1 800	817	1 200	1 800	817	32 117	33 083	2 676	2 757	-2,9	2 676	2 757	-2,9%	2 676	2 757	-2,9%	
74	16 800	16 800	6 300	2 465	3 041	817	2 465	3 041	817	2 465	3 041	817	2 465	3 041	817	29 423	31 026	2 452	2 586	-5,2	2 452	2 586	-5,2%	2 452	2 586	-5,2%	
76	16 800	16 800	6 600	1 602	2 787	817	1 602	2 787	817	1 602	2 787	817	1 602	2 787	817	28 606	29 547	2 384	2 462	-3,2	2 384	2 462	-3,2%	2 384	2 462	-3,2%	
78	16 800	16 800	9 200	3 204	6 800	817	3 204	6 800	817	3 204	6 800	817	3 204	6 800	817	36 821	34 724	3 068	2 894	6,0	3 068	2 894	6,0%	3 068	2 894	6,0%	
80	16 800	16 800	9 200	4 000	6 000	0	4 000	6 000	0	4 000	6 000	0	4 000	6 000	0	36 000	35 349	3 000	2 946	1,8	3 000	2 946	1,8%	3 000	2 946	1,8%	
82	16 800	16 800	8 744	6 203	12 000	817	6 203	12 000	817	6 203	12 000	817	6 203	12 000	817	44 564	44 832	3 714	3 736	-0,6	3 714	3 736	-0,6%	3 714	3 736	-0,6%	
84	16 800	16 800	10 251	1 867	2 207	817	1 867	2 207	817	1 867	2 207	817	1 867	2 207	817	31 942	80 120	2 662	6 677	-60,1	2 662	6 677	-60,1%	2 662	6 677	-60,1%	
86	16 800	16 800	12 000	2 054	3 900	817	2 054	3 900	817	2 054	3 900	817	2 054	3 900	817	35 571	38 114	2 964	3 176	-6,7	2 964	3 176	-6,7%	2 964	3 176	-6,7%	
88	16 800	16 800	10 553	2 000	4 642	817	2 000	4 642	817	2 000	4 642	817	2 000	4 642	817	34 812	35 673	2 901	2 973	-2,4	2 901	2 973	-2,4%	2 901	2 973	-2,4%	
90	16 800	16 800	11 400	1 600	1 200	817	1 600	1 200	817	1 600	1 200	817	1 600	1 200	817	31 817	31 820	2 651	2 652	0,0	2 651	2 652	0,0%	2 651	2 652	0,0%	
92	16 800	16 800	12 600	2 800	2 400	0	2 800	2 400	0	2 800	2 400	0	2 800	2 400	0	34 600	35 990	2 883	2 999	-3,9	2 883	2 999	-3,9%	2 883	2 999	-3,9%	
94	16 800	16 800	14 400	2 465	2 800	0	2 465	2 800	0	2 465	2 800	0	2 465	2 800	0	36 465	35 895	3 039	2 991	1,6	3 039	2 991	1,6%	3 039	2 991	1,6%	
96	16 800	16 800	7 000	739	669	0	739	669	0	739	669	0	739	669	0	25 208	26 248	2 101	2 187	-4,0	2 101	2 187	-4,0%	2 101	2 187	-4,0%	
98	16 800	16 800	10 000	1 400	1 400	817	1 400	1 400	817	1 400	1 400	817	1 400	1 400	817	30 417	31 978	2 535	2 665	-4,9	2 535	2 665	-4,9%	2 535	2 665	-4,9%	
100	16 800	16 800	11 000	1 100	1 700	817	1 100	1 700	817	1 100	1 700	817	1 100	1 700	817	31 417	31 320	2 618	2 610	0,3	2 618	2 610	0,3%	2 618	2 610	0,3%	
102	16 800	16 800	12 900	1 200	1 700	817	1 200	1 700	817	1 200	1 700	817	1 200	1 700	817	33 417	33 147	2 785	2 762	0,8	2 785	2 762	0,8%	2 785	2 762	0,8%	

Debiteringslängd 2018-04-01 till och med 2019-03-31

Nhv	Samf.avg	Värme	Kallvatten	Varmvatten	Kabel TV	April18 -Mars19	April17 -Mars18	% föreg .period	Per månad	Per mån.fg	Förändr /år
104	16 800	8 040	3 081	4 200	817	32 938	32 431	1,6	2 745	2 703	1,6%
106	16 800	9 800	1 867	2 400	817	31 684	31 845	-0,5	2 640	2 654	-0,5%
108	16 800	10 000	739	900	817	29 256	29 439	-0,6	2 438	2 453	-0,6%
110	16 800	8 850	1 972	4 400	817	32 839	32 842	0,0	2 737	2 737	0,0%
112	16 800	9 230	2 095	3 600	817	32 542	32 687	-0,4	2 712	2 724	-0,4%
April18-Mars 19	1 394 400	863 924	224 160	308 186	58 007	2 848 677	2 943 621	-3,2	237 390	245 302	-3,2%
April17-Mars 18	1 394 400	909 038	281 355	306 988	51 840	2 749 701	Snittkost/mån		2 860	2 955	-3,2%
Förändr April18-Mars	0	-45 114	-57 195	1 198	6 167	-94 944					

Kommentarer:

Den fastighet som vill förbättra chansen att hellre få tillbaka pengar än att betala in ett underskott efter nästa års avstämning kan kontakta kassören och be honom öka med ett lämpligt belopp (vatten och värme). Metoden för beräkning av varmvatten har ändrats till att energi för att tillverka varmvattnet utgör 20% av totalt inköpt energi. Kommunens fasta avgifter är för närvarande 7 16+21=737 kr per år och fastighet vilket nu debiteras för sig.

Kabel-tv-avgiften anpassas till att 12 fastigheter ej innehar något digitalt abonnemang. Bredbandsbolaget fakturerar enligt avtal för samtliga 83 fastigheter. Detta för att ge ett lågt totalpris" på baspaketet med kanaler (T-1 Bas). Nytt från 2018-04-01 är att Copyswede debiterar våra 83 hushåll vardera 7 kr + moms för de två utländska kanalerna (Discovery och Eurosport 1) som i december 2016 lades till i basutbudet.

Utslaget på 71 fastigheter ökar månadskostnaden från 60 till 68 kr. Kabel-tv-nätet som föreningen förvaltar ska hållas i gott skick. Kostnaden för drift och service ska därmed alla fastigheter vara med att betala. Det sker genom att motsvarande 17 kr per månad tas direkt från samfälli

Samfällighetsavgiften innehåller ränta (95 kr/månad) och amortering (281 kr/mån) på lånet hos Nordea för garageröveringen.

Underhålls- och investeringsplan 2018

Rad	Objekt	Uj-period	Arskostnad	Utfall			Plan		
				2015	2016	2017	2017	2018	2019-2021
1	Byte av vatten- /värmemängdsmätare etc 498 000 kr	20	24 900	14 000		7 000			
2	Spolning av spillvattenledning 5 000 kr	3	1 667	0		0		10 000	2017
3	Underhåll beläggning (asfalt) Förnyelse av gårdar 200 000 kr	20	10 000	0		0			
4	Byte/påfyllning av sandladesand 15 000 kr	3	5 000	0		30 000			2015
5	Byte/översyn av takrännor, brunnar 200 000 kr	20	10 000	0		10 000			2016
6	Trädgalling, markarbeten m.m. 60 000 kr	1	35 000	36 000	127 016	40 000	103 484	30 000	lopande
7	Underhåll på lekredskap 30 000 kr	5	6 000	0		0			
8	Slamsugning av oljeavskiljare 10 000 kr	3	3 333	0		0			2016
10	Undercentral , underhåll 25 000 kr	1	3 000	11 000	10 790	5 000			
11	Ombyggnad av soprum för källsortering 30 000 kr	1	30 000			58 138	140 862		
12	Byte av förrådsdörrar 70 000 kr	15	4 667	0		0			
13	Byte av belysningsarmatur nedre garageplan (LED) av energisparskål 100 000 kr	30	3 333	0		19 138	19 138		2018
14	Underhåll panel garage 100 000 kr	15	6 667	0	229 644	0		0	2016
				66 460					
15	Byte av garageportar 705 500 kr	20	35 275	0	8 000			350 000	
16	Garagerenovering 4 500 000 kr	40	112 500	0		0		0	2050
17	Byte av belysningsarmaturer gårdar 250 000 kr			0		0		0	
18	Övrigt				4 412	51 596		110 000	
	Arskostnader		291 342	61 000	446 322	220 872	263 484	500 000	

Valberedningens förslag 2018

17.

Styrelse och revisorer

Mandatperioden för ordinarie ledamöter i styrelsen är två år, för övriga ledamöter och revisorer är den ett år. Inför årets stämma är det endast Ann Palmbrinks mandat som har 1 år kvar, övrigas har löpt ut. Så länge vi har en extern kassör är dennes mandat ettårigt. Styrelsens ordförande väljs av stämman för ett år, övriga poster konstituerar styrelsen på egen hand.

Styrelsen

Inför kommande verksamhetsår föreslår valberedningen att till styrelsen välja som ordinarie medlemmar:

Tommy Bladh	M-gården, Nhv 106 (2 år, omval)
Lars-Olof Linder	L-gården, Nhv 52 (2 år, omval)
Charlotte Östman	L-gården, Nhv 16 (2 år, omval)
Hans Hultqvist	Bunsövägen 21 (1 år omval), har tidigare bott i Nhv 25 på K-gården

Suppleanter

Till suppleanter i styrelsen föreslås:

Robert Berglund	K-gården, Nhv 29 (1 år, omval)
Mats Hansson	L-gården, Nhv 32 (1 år, omval)

Styrelsen ordförande

Som ordförande förelås:

Tommy Bladh	M-gården, Nhv 106 (1 år, omval)
-------------	---------------------------------

Revisorer

Till revisorer föreslås:

Martin Sahlberg	L-gården, Nhv 54 (1 år, nyval)
Lena Luzik	L-gården, Nhv 28 (1 år, omval) sammankallande

Till revisorssuppleant föreslås:

Thorbjörn Kling	L-gården, Nhv 10 (1 år, nyval)
-----------------	--------------------------------

Styrelse vald 2018 enligt förslaget får därmed följande sammansättning

Tommy Bladh	M-gården, Nhv 106 (2 år. Ordförande 1 år)
Lars-Olof Linder	L-gården, Nhv 52 (2 år)
Hans Hultqvist	Bunsövägen 21, Krokhöjden (1 år)
Ann Palmbrink	M-gården, Nhv 94 (2 år)
Charlotte Östman	L-gården, Nhv 16 (2 år)

Suppleanter

Robert Berglund	K-gården, Nhv 29 (1 år)
Mats Hansson	L-gården, Nhv 32 (1 år)

Revisorer valda 2018 får därmed följande sammansättning

Lena Luzik	L-gården, Nhv 28 (1 år), sammankallande
Martin Sahlberg	L-gården, Nhv 54 (1 år)-

Revisorssuppleant

Thorbjörn Kling	L-gården, Nhv 10 (1 år)
-----------------	-------------------------

Valberedning har varit

Rudi Seidler, L-gården Nhv 8, Nicklas Pettersson K-gården, Nhv 3
Ingvar Swensson, M-gården Nhv 60 (sammankallande).

Matrikeln bortplockad

P.g.a. PUL,

Personuppgifts lagen

—