



Kallelse till Årsstämma 2017 för Norra Lindås Samfällighetsförening

Härmed kallas samtliga medlemmar till ordinarie stämma.

Tid: Torsdag den 16 mars, 2017, klockan 19:00

Plats: Lindåsskolans matsal

Dagordning

1. Öppnande av stämman och val av ordförande vid stämman
2. Upprättande och godkännande av röstlängd
3. Godkännande av dagordning
4. Val av två justeringspersoner att jämte ordförande justera protokollet
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
6. Föreningens nya medlemmar hälsas välkomna
7. Framläggande av
 - a) Verksamhetsberättelse
 - b) Resultaträkning och balansräkning
 - c) Revisionsberättelse
8. Beslut om
 - a) Fastställande av resultaträkning och balansräkning
 - b) Avsättning av medel till underhållsfond enligt den fastställda balansräkningen
 - c) Ansvarsfrihet för styrelsen
9. Styrelsens förslag till verksamhetsplan 2017
10. Ersättning till styrelsen och revisorerna 2017
11. Ersättning för särskilda insatser 2016
12. Styrelsens förslag till budget 2017, inklusive amortering
13. Val av styrelse och styrelseordförande
14. Val av revisorer
15. Debiteringslängd 2017
16. Fastställande av riktlinjer för förädling av grönområden
17. Meddelande av plats där stämmoprotokollet finns tillgängligt
18. Övriga frågor
19. Stämman avslutas

Bilagor (finns för nedladdning på samfällighetens hemsida www.lovskogsasen.se, samt kan hämtas hos ordförande)

- A. Verksamhetsberättelse 2016
- B. Bokslut 2016 med budget 2017
- C. Revisionsberättelse 2016
- D. Avgiftsnedsättning 2017 för särskilda insatser
- E. Debiteringslängd
- F. Riktlinjer för förädling av grönområden
- G. Förslag till styrelse 2017/2018

Väl mött!

Styrelsen

Not:

Fastighetsägare äger rätt att ta upp räntekostnaderna för Norra Lindås Samfällighetsförening i sin inkomstdeklaration. Räntekostnaden 2016 fördelat **per fastighet är 595 SEK**. Avdraget görs vid rubriken "Avdrag för ränteutgifter m.m." (ruta 53 på inkomstdeklaration 1).

Bilaga A. Verksamhetsberättelse 2016

Styrelsen 2016/2017 har haft 7 möten och Styrelsen 2015/2016 har haft 2 möten, dvs. totalt har 9 styrelsemöten företagits under verksamhetsåret 2016.

Styrelsen 2016/2017 har varit sammansatt enligt följande:

Ordinarie ledamöter:	Suppleanter:
Martin West, hus 6 <i>ordförande</i>	
Lena Ivari, hus 36, <i>kassör</i>	
Olev Mäkk, hus 4 (10), <i>zon 1</i>	-
Ulrika Andersson, hus 20, <i>zon 2</i>	Håkan Larsson, hus 16
Elin Trossholmen, hus 34, <i>zon 3</i>	Emma Arfvedsson, hus 33
Anette Stahl, hus 53, <i>zon 4</i>	Rickard Högström, hus 50
Pelle Hansson, hus 67, <i>zon 5</i>	Amanda Stensmyr, hus 66
Pontus Gejervall, hus 72, <i>zon 6</i>	Gustav Olofsson, hus 73

Styrelsen har under verksamhetsåret arbetat med de specifika aktiviteterna som föreslogs i verksamhetsplanen för 2016, och antogs av årsstämman 2016, vilka var följande:

- Fortsätta underhålla och förbättra våra grönområden
- Stensättning och plantering i slänten vid nedre molokerna
- Sättning av kantsten vid övre parkeringen
- Avrinning/Dränering av dagvatten vid övre garagen
- Ny hemsida
- Aktiviteter enligt underhållsplan
(För 2016: Påfyllning av sand på lekplatserna, asfaltering vid behov)

Grönområden

Vi har under året arbetat upp en ny bra dialog med Park- och Naturförvaltningen på kommunen. Tack vare detta fick vi kommunen att lägga om asfalten på gångvägen ned mot Södra Särövägen samt röja och gallra skogsområdet mellan gångvägen och Södra Särövägen. Fortfarande återstår området mellan busshållplatsen och Sommarbo Förskola, dvs runt de anlagda dammarna, vilket en entreprenör var avtalad att sköta.

Stort engagemang visades inför och under höstens arbetsdag då stora insatser gjordes vid gallring runt gångvägen (den så kallade skolvägen) i den övre delen av området, samt vid infarten till nedre området. Likaså har slänten vid nedre molokerna blivit stensatt med mycket lyckat resultat. Ett extra tack till Thomas Johansson, Lasse Löf, Leif Östlund och Olev Mäkk för en veckas hårt arbete.

Hemsida

Då hemsidan utgör en del av marknadsföringen av vårt område beslutade Årsstämman 2016 att vi behövde en ny modern hemsida som bättre marknadsför området men också tillgodoser medlemmarnas önskemål om information. Styrelsens arbete under året har därför varit särskilt fokuserat på denna aktivitet, i allt från kravställan till test och validering. Thomas Andersson, hus 86, har gjort ett stort arbete med allt det tekniska bakom hemsidan.

Arbetsdagarna

Två arbetsdagar har genomförts med hög närvaro vilket lett till att vi fått mycket gjort. Insatserna under dessa arbetsdagar är mycket viktiga för att hålla vårt område välskött, vilket naturligtvis är positivt för värderingen av våra fastigheter. Alla medlemmars insatser är också viktiga för samfällighetens ekonomi då vi kan hålla nere kostnaderna för externa entreprenörer.

Lekplatserna

Besiktning av lekplatserna gjordes under året baserat på det besiktningsunderlag, baserat på gällande regelverk, som utvecklades av styrelsen under föregående verksamhetsår. Anmärkningar och allmänna reparationer, av bland annat fjädergungorna, har gjorts av Thomas, Lasse och Leif.

Övre garagen/parkeringen

För att ordna bättre vattenavrinningen vid övre garagen grävde Thomas, Lasse och Leif också en stenkista, och det är vår bedömning att ytterligare ett problem nu är löst vid de övre garagen. Thomas, Lasse och Leif har också under året rättat till den sneda kantstenen på diverse ställen vid den övre parkeringen.

Information till medlemmarna

Informationsblad med kort sammanfattning om vad som hänt och styrelsens arbete delades ut till samtliga medlemshus i somras och i julas. Protokoll från styrelsemöten samt årsstämman 2016 publicerats initialt på föreningens hemsida www.lovskogsasen.com, men återfinns nu på den nya hemsidan www.lovskogsasen.se. En hel del information och kommunikation har även skett på den Facebooksida som finns för boende på Lövskogsåsen <https://www.facebook.com/groups/251353474934784/>.

Löpande drift

Vi har under året skött den vanliga driften av området med bl.a. belysning, snöröjning och avfallshantering.

Styrelsen

I år avgår zonrepresentanterna Olev Mäkk, Ulrika Andersson, Elin Trossholmen, Pontus Geijervall samt kassör Lena Ivari. Ett stort tack till dem för deras engagemang i styrelsen.

/Styrelsen

Bilaga B. Bokslut 2016 med budget 2017

NORRA LINDÅS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING					
Årsredovisning 2016 med jämförelse mot budget och föregående år, samt förslag till budget 2017					
Resultaträkning					
Intäkter	Utfall 2016	Utfall 2015	Budget 2016	Budget 2017	
Årsavgifter	813 400	813 400	813 400	806 502	Not 1
Motorvärmare/Elbil	4 376	1 886	2 000	5 000	Not 2
Återbäring årsavgifter	-60 000	-53 800	-66 400	-66 800	
Övriga intäkter	100	2 842	2 860	0	
Fiber installationsavgift/månadsavg	165 825	166 320	166 320	166 320	Not 3
Summa intäkter	923 701	930 648	918 180	911 022	
Kostnader					
El garage och vägbelysning	61 580	58 694	54 000	65 000	Not 4
Löpande underhåll	7 673	23 282	25 000	25 000	Not 5
Underhåll grönområden	36 893	16 147	35 000	40 000	Not 6
Kostnader arbetsdagar container mm	38 386	16 101	42 000	40 000	
Underhåll av garage	6 276	7 961	25 000	25 000	Not 7
Vinterväghållning fast avgift	14 080	14 080	14 080	14 080	
Vinterväghållning rörlig avgift	38 393	34 272	60 000	50 000	
Övrigt underhåll enl plan	6 863	31 972	80 000	80 000	Not 8
Tömning sopor	87 998	131 928	120 000	120 000	Not 9
Försäkringar	5 355	5 200	5 000	5 000	
Fiber Installationsavgift	0	170 684	170 546	0	
Fiber månadsavgift	163 845	44 075	45 000	166 320	Not 10
Div omkostnader administrativa	20 179	20 595	20 000	20 000	Not 11
Arvoderingskostnader				45 000	Not 12
Ränta lån	52 394	57 710	72 000	30 000	Not 13
Avskrivning investering	102 800	102 800	102 800	102 800	Not 14
Avsättning till underhållsfond	280 987	195 147	47 754	82 822	
Summa kostnader	923 701	930 648	918 180	911 022	
Balansräkning					
Tillgångar	Utfall 2016	Utfall 2015			
Garage	1 566 100	1 668 900			
Kortfristiga fordringar	41 085	52 152			
Likvida medel	1 812 467	1 567 379			
Summa tillgångar	3 419 652	3 288 431			
Eget kapital & skulder					
Underhållsfond	1 340 261	1 062 134			
Lån	1 566 100	1 668 900			
Kortfristiga skulder	513 291	557 397			
Summa eget kapital & skulder	3 419 652	3 288 431			
Noter Årsbokslut 2016 och Budget 2017					
Not 1 , Ordförande, kassör och 3,5 hushåll avgiftsbefriade samt revisionsarvode 2x999 kr					
Not 2 , Motorvärmare samt elbilar i utfall och budget					
Not 3 , Månadsavgift 165 kr för 84 hushåll					
Not 4 , Budget efter utfall					
Not 5 , Budget i enlighet med senaste år					
Not 6 , Utfall rabatter, stensättning, budget enligt fortsatta planer					
Not 7 , Utfall portar och lampor garage, budget för genomgång av portar					
Not 8 , Budget i enlighet med tidigare år					
Not 9 , Budget i enlighet med tidigare år					
Not 10 , Årlig avgift till bredbandsbolaget					
Not 11 , Styrelsekostnader, bankkostnader, datakostnader					
Not 12 , Kostnaden avser arbetsgivareavgifter och skatteutfillnad					
Not 13 , Lägre räntekostnader efter föreslagen amortering					
Not 14 , Avskrivningen motsvarar livslängd på 25 år					
Förslag till amortering					
Styrelsen föreslår stämman att besluta om att amortera ca 900 Tkr av samfällighetens lån då dessa förfaller under året. Därefter återstår ca 900 Tkr i likvider vilket väl täcker fiberinstallationskostnad om drygt 500 Tkr samt större renoveringar (om olyckan är framme) av exv våra dagvattenledningar utan att behöva uppta nya lån.					

REVISIONSBERÄTTELSE

Org nr 716408-4431

till föreningsstämman 2017

Norra Lindås Samfällighetsförening

Räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning av Norra Lindås Samfällighetsförening för räkenskapsåret 2016.

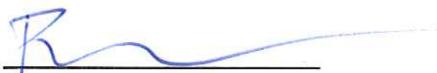
Det är styrelsen som ansvarar för förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Ifråga om samfällighetens ställning 31 december 2016 samt resultatet av dess verksamhet under året hänvisar vi till de i styrelsens årsredovisning intagna balans- och resultaträkningarna, vilka överensstämmer med samfällighetens räkenskaper.

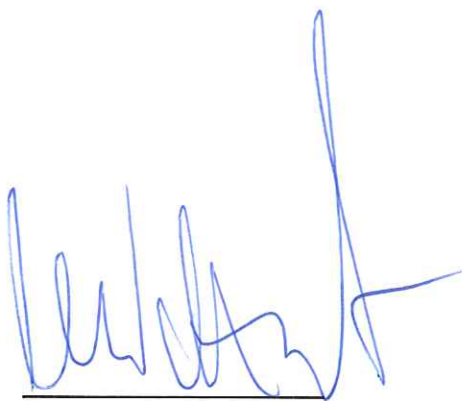
Vi tillstyrker,

att resultat- och balansräkning fastställs,
att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Billdal 2017-02-28



Fredrik Bromander
Revisor



Mats Wittholt
Revisor

Bilaga D. Avgiftsnedsättning 2017 för särskilda arbetsinsatser

I likhet med 2014 och 2015 har trion Thomas Johansson, Lars Löf och Leif Johansson fortsatt att utföra diverse arbeten åt samfälligheten, på uppdrag av styrelsen. De har bland annat åtgärdat problemet med avrinning vid övre garagen, korrigerat kantsten vid övre parkeringen, fällt träd inför städdagar, och åtgärdat anmärkningar på lekplatserna. Thomas och Lars har dessutom sedan flera år ansvarat för lampbyte i området. Tillsammans med Olev Mäkk så grävde de även upp och stensatte området vid de nedre molokerna. Omfattningen av dessa uppdrag är stor och har ett betydande värde för samfälligheten. Styrelsen anser därför att dessa individer är berättigade till reduktion av medlemsavgift, enligt nedan.

Styrelsens rekommendation till stämman är att:

- Lars Löf och Leif Johansson är avgiftsbefriade 2017 för dessa insatser.
- Thomas Johansson är avgiftsbefriad 2017 för dessa insatser samt erhåller ett arvode motsvarande en årsavgift. (Årstämman beslutade 2016 att avgiftsbefrielse utgår för 2017 för extraordinära insatser under 2015.)
- Olev Mäkk får halv medlemsavgift i reduktion.

Bilaga E. Debiteringslängd 2017 Norra Lindås Samfällighet

Medlemsavgiften uppgår till 9 800 kr per fastighet förutom för fastigheter med reducerad medlemsavgift. Total utdebitering för år 2017 uppgår därmed till 800 600 kr.

Inbetalning skall ske till samfällighetens bankgiro 418-5484 med halva beloppet senast **2017-05-31** och halva beloppet senast **2017-11-30**. Inbetalningskort kommer att delas ut.

Påminnelseavgift om 100 kr utgår vid en första påminnelse om försenad betalning, vid en eventuell andra påminnelse utgår en avgift på 500 kr. Uttaxerat belopp som inte inbetalats efter en påminnelse kan komma att överlämnas för utmätning ur medlemmens fastighet.

Ägaren till fastigheten med adress		Andelstal	Belopp	Kommentar
Zon 1	Lövskogsåsen 1	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 2	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 3	1/88	0 kr	reducering för förslag kassör
	Lövskogsåsen 4	1/88	4 900 kr	särskilda insatser 2016
	Lövskogsåsen 5	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 6	1/88	0 kr	reducering för förslag ordförande
	Lövskogsåsen 7	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 8	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 9	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 10	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 11	1/88	9 800 kr	
Zon 2	Lövskogsåsen 12	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 13	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 14	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 15	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 16	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 17	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 18	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 19	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 20	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 21	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 22	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 23	1/88	8 801 kr	reducering för förslag revisor
	Lövskogsåsen 24	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 25	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 26	1/88	9 800 kr	
Zon 3	Lövskogsåsen 27	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 28	1/88	8 801 kr	reducering för förslag revisor
	Lövskogsåsen 29	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 30	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 31	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 32	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 33	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 34	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 35	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 36	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 37	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 38	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 39	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 40	1/88	9 800 kr	

Zon 4	Lövskogsåsen 41	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 42	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 43	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 44	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 45	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 46	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 47	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 48	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 49	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 50	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 51	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 52	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 53	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 54	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 55	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 56	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 57	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 58	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 59	1/88	9 800 kr	
Zon 5	Lövskogsåsen 60	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 61	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 62	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 63	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 64	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 65	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 66	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 67	1/88	9 800 kr	
Zon 6	Lövskogsåsen 68	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 69	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 70	1/88	0 kr	särskilda insatser 2016
	Lövskogsåsen 71	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 72	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 73	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 74	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 75	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 76	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 77	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 78	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 79	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 80	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 81	1/88	9 800 kr	
Zon 5 (forts)	Lövskogsåsen 82	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 83	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 84	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 85	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 86	1/88	9 800 kr	
	Lövskogsåsen 87	1/88	0 kr	särskilda insatser 2016
	Lövskogsåsen 88	1/88	0 kr	särskilda insatser 2016
Summa		1	806 502 kr	

Bilaga F. Riktlinjer för förädling av grönområden

Under verksamhetsåret har styrelsen fört en dialog med Ulrika Bengtsson och Carina Jerlov, som var de medlemmarna som hade tätast diskussion med trädgårdssingenjör Linnéa Cornelius från Gröna Drömmar. (Styrelsen kontrakterade 2013 Gröna Drömmar för förslag på hur grönområdena kan förädlas.) Syftet har varit att tydliggöra Linnéas förslag och bryta ned dem till konkreta riktlinjer för hur samfällighetens grönområden ska förädlas. Målet är att vi ska få trevligare grönområden, som är utseendemässigt lika oavsett var i samfälligheten de ligger. Detta är något som fastighetsmäklare också är tydliga med är mycket positivt för våra fastigheters värden.

Riktlinjerna utgår från att belysa och förädla områdets mest värdefulla inslag. Riktlinjerna kan sammanfattas i två punkter, vilka utgör grundstommen i hur vi ska förvalta grönområdena.

- Områdets bergspartier är "unika" och ska lyftas fram tydligare.
- Växtligheten ska domineras av ljung och en, med enstaka tallar och lövträd (ek, asp, lind, björk).

Representanter för Park- och Naturförvaltningen på kommunen stödjer dessa riktlinjer (vilka även känner Linnéa väl) och de ligger också i linje med den förädling som kommunen själva utförde av grönområdet mellan gångvägen och Södra Särövägen.



Det av kommunen förädlade grönområdet mellan gångvägen och Södra Särövägen visar att det ska vara glest mellan träden; i detta fall lyfts då stengårdsgården fram tydligt.

Vi har goda exempel på hur dessa riktlinjer redan är omsatta i praktiken inom delar av vårt område.



Kullen vid övre parkeringen. De vackra bergspartierna tydliggörs när växtligheten har gallrats hårt.



Likaså är kullarna i zon 6 kraftigt gallrade senaste åren för att lyfta fram bergspartierna. Ljung och en dominerar i bergskrevorna med enskilda inslag av tallar och lövträd.



Även i detta område i zon 3 har bergspartierna lyfts fram och ljung och en dominerar däremellan. (Dock bör det glesas ut mellan tallarna i bakgrunden.)

Dessa goda exempel bör stå som referens för andra partier inom samfälligheten som har behov att förädlas, dvs glesa ut och lyfta fram bergen.



Partiet bakom nedre garaget behöver gallras..



..liksom partiet mellan zon 2 och stora lekplatsen..



..samt delar av området mellan zon 3 och zon 4..



..och vid aktivitetsplan högst upp i området.

Lika viktigt som att gallra är det också att kontinuerligt hålla efter grönområdena. Det är speciellt viktigt att hålla efter sly som lätt kan växa en meter per säsong.



Detta sly..



..liksom detta (samt även betongplattorna)..



..och detta..



..är alla exempel på sådant som måste tas bort vid varje arbetsdag.(Eksly som förstör enen ovan.)

Bilaga G. Förslag till styrelse 2017/2018

Zon	Ordinarie Styrelsemedlem	Suppleant	Kommentar
Zon 1	Lena Stenberg	Patric Johansson	Sitter till 2019
Zon 2	Ola Nellström	Leif Midblad	Sitter till 2019
Zon 3	Emma Arfvedsson	ej klart än	Sitter till 2019
Zon 4	Anette Stahl	Rickard Högström	Sitter till 2018
Zon 5	Pelle Hansson	Amanda Stensmyr	Sitter till 2018
Zon 6	Gustav Olofsson	Waxberg	Sitter till 2019
Ordförande	Martin West		Sitter till 2018
Kassör	Mats Lindström		Sitter till 2019