

KALLELSE

till ordinarie årsstämma, Västersjöns Samfällighetsförening

16april 2023 kl. 10.00
*I församlingshemmet,
Allegårdsvägen 10, Hjärnarp*

Välkommen!

Dagordning

- § 1 Val av ordförande och sekreterare för stämman
- § 2 Godkännande av röstlängd
- § 3 Godkännande av dagordningen
- § 4 Val av två justeringsmän och tillika rösträknare
- § 5 Mötets behöriga utlysande
- § 6 Styrelsens förvaltningsberättelse samt resultat- och balansräkning för det gångna året
- § 7 Revisorernas berättelse
- § 8 Ansvarsfrihet för styrelsen
 - Godkännande av förvaltningsberättelsen
 - Fastställande av resultat- och balansräkning
 - Beslut om ansvarsfrihet
- § 9 Framställningar från styrelsen och medlemmars motioner
- §10 Styrelsens förslag till verksamhetsplan för kommande verksamhetsår
- § 11 Beslut om arvoden för styrelse, suppleanter, revisorer och valberedning
- § 12 Granskning av styrelsens förslag till inkomster och utgiftsstat, samt debiteringslängd
- § 13. Beslut om debiteringsgrund
- § 14 Val av
 - ordförande
 - övriga ledamöter
 - suppleanter till styrelsen
 - revisor och revisorssuppleant
 - valberedning
- § 15 Tid och plats för protokolljustering.
- § 16 Övriga föranmälda frågor
- § 17 Mötet avslutas

Handlingar till föreningsstämman

1. Årsredovisningen är tillgänglig på föreningens hemsida www.vastersjon.se. Dessutom finns en kopia av årsredovisningen i pärmen i klubbhuset.

OBS; P.g.a. att vi från och med mars 2022 övergått till momsredovisning är de ekonomiska uppgifterna ej jämförbara mellan 2021 och 2022.

2. Styrelsens framställning om solceller samt inkomna motioner är tillgängliga på föreningens hemsida.

Övrigt beslutsunderlag finns i denna kallelse:

- Förslag till utgifts- och inkomststat
- Debiteringslängd för verksamhetsåret 2024.01.01 – 2024.12.31
- Styrelsens framställning och medlemmars motioner
- Valberedningens förslag till styrelse och revisorer

Förslag till utgifts- och inkomststat samt debiteringsgrund

Förslaget avser verksamhetsåret 20240101 – 20241231. Beloppen är inklusive moms. Hur budgeterade kostnader fördelas redovisas nedan under rubriken **debiteringslängd**.

BUDGET 2024					
Intäkt-/kostnadslag	Gemensamt	Fördelning snyckel VA/övr	VA	ÖVR	Totalt
INTÄKTER					
Kommunala bidrag				-300 000	-300 000
Övr intäkter exkl samfällighetsavgift				0	0
KOSTNADER					
Styrelsearvode inkl. soc.avg.	180 000	50%	90 000	90 000	180 000
Kostnadsersättningar	5 500	50%	2 750	2 750	5 500
Försäkring	60 500	50%	30 250	30 250	60 500
Revision	15 000	50%	7 500	7 500	15 000
HSB administration	73 000	50%	36 500	36 500	73 000
Övriga administrativa kostnader	22 000	50%	11 000	11 000	22 000
Avloppsavgift			715 000		715 000
El			240 000	290 000	530 000
Drift/underhåll enligt avtal BG			35 000	315 000	350 000
Städning klubbhus				93 500	93 500
* Skog, vägar, diken, stigar				176 000	176 000
* Drift och underhåll - VA			264 000		264 000
* Drift/underhåll pool, byggn, renh.				198 000	198 000
Större eller oförutsedda u- hållsåtgärder	100 000	50/50 %	50 000	50 000	100 000
AVSKRIVNINGAR			55 000	47 000	102 000
SUMMA			1 537 000	1 047 500	2 584 500
<i>* Drift och underhåll - utfört av avropade eller upphandlade firmor</i>					

Avsättning till underhålls- och förnyelsefond

Enligt stadgarna ska minst 50 000 kr sättas av årligen till föreningens underhålls- och förnyelsefond. De årsavgifter som betalas in behöver därför räcka till även för denna avsättning. Vi sparar till framtida kostsamma underhållsåtgärder. När sedan en större underhållsåtgärd behöver göras, plockar vi ut och använder dessa fondpengar.

Under ett och samma år kan föreningen både sätta in och ta ut ur fonden. Vi sätter av en viss summa varje år (baserat på en uppskattning av långsiktiga underhållskostnader), och plockar ut för det underhåll som verkligen gjorts. Ibland blir det mer insatt än uttaget, andra år tvärtom. Det blir ett sätt att ”jämna ut” föreningens underhållskostnader mellan åren.

Syftet med avsättningen är att kunna hålla jämnare årsavgifter, då underhållet kan variera mycket mellan åren. Observera att det som redovisas i balansräkningen i årsredovisningen under fond för yttre underhåll inte är pengar utan endast bokföringstekniska transaktioner. Det är ingen riktig fond, inget bankkonto, och innehåller inga sparade pengar. Föreningens pengar finns på tillgångssidan i balansräkningen under posten kassa/bank.

Debiteringsgrund

	Avgift 2024	(Varav övrigt)	(varav VA)	I år (2023)	Förändring
Tomt (30m3)	4 349	2 984	1 365	3 802	547
Fritid (75m3)	6 396	2 984	3 412	5 448	948
Permanent min (75m3)	6 396	2 984	3 412	5 448	948
Permanent max (175 m3)- ej mätare	10 946	2 984	7 961	9 104	1 842

***Avgiften är inklusive moms**

Debiteringslängd:

Ägare till fastigheterna 2021.12.31

Nybygget 1:20 – 1:44, 1:46 – 1:69 & 1:71.

Lerbäckshult 1:10 – 1:131, 6:11 – 6:144, 6:146 – 6:149.

Ugglehult 1:52 – 1:85, 1:88 – 1:94.

Totalt 351 tomtägare.

Samfällighetsavgiften förfaller till betalning 2024.04.30 samt 2024.10.30.

- Avgiften fördelas på vatten och avlopp respektive övrig verksamhet.
- Gemensamma kostnader fördelas på VA respektive övrig verksamhet efter lämplig fördelningsnyckel.
- Kostnaden för övrig verksamhet fördelas lika på alla fastigheter i samfälligheten.
- Kostnaden för VA fördelas enligt anläggningsbeslutet utifrån vattenförbrukning:
 - För tomt beräknas vattenförbrukningen till 30 m³.
 - För fritidsboende beräknas vattenförbrukningen till 75 m³.
 - För permanentboende räknas vattenförbrukningen till:
 - a) 175 m³ om vattenmätare saknas.
 - b) Uppmätt förbrukning enligt vattenmätare, dock lägst 75 m³ och högst 175 m³.

Fullständig debiteringslängd för 2024 finns i klubbrummet samt kommer att vara tillgänglig på årsmötet.

Styrelsens framställning om att bygga en solcellsanläggning



Mot bakgrund av bland annat elprisets utveckling pågår en kraftig utbyggnad av solcellsanläggningar runt om i landet – i första hand troligen för att påverka egna kostnader men även för att bidra till den totala elförsörjningen.

Historiskt har vår samfällighet sammantaget förbrukat ca 160 000 kwh per år, vattenproduktionen mindre än hälften, centrumanläggningen svarar för resten av förbrukningen. Under 2022 har vi vidtagit sparåtgärder vilka främst fått effekt på centrumanläggningens förbrukning. Vi kan fortsätta att på olika sätt spara el med bibehållen eller utökad tillgänglighet. Därför kan vi prognosticera en förbrukning på ca 40 000 kwh/år för centrumanläggningen och sammantaget ca 120 000 kwh för hela samfälligheten.

Styrelsens uppfattning är att en solcellsanläggning för egen förbrukning, ansluten till centrumanläggningens abonnemang, skulle få en positiv effekt på samfällighetens elkostnader.

Vi har haft kontakt med företaget Solotec i Ängelholm. En anläggning som producerar 40 000 kwh/år kostar för närvarande ca ½ miljon. En möjlig placering i söderläge är längs diket norr om poolen med början en liten bit från lilla trappan. Den andra halvan av anläggningen skulle kunna placeras söder om stenvallen med början ungefär vid tennisbanan och bort mot eldstaden – se bild ovan. Utöver anläggningskostnaden uppstår kostnader för markberedning, röjning av sly/buskage, eventuell juristkostnad samt för ett nytt anläggningsbeslut (Lantmäteriet). I ett anläggningsbeslut redovisas alla anläggningar som ingår i samfälligheten.

Det finns olika möjligheter att finansiera projektet. Ett sätt är att extradebitera varje medlem med en 351-del av kostnaden (cirka 2000:- +/- 25%). Ett annat sätt är att använda befintliga tillgångar och bokföra kostnaden som en investering.

Styrelsens förslag till årsmötet:

- a) Att ge styrelsen i uppdrag att göra de utredningar som är nödvändiga för att säkerställa att det inte finns formella hinder eller nackdelar för en samfällighet att låta bygga en solcellsanläggning. Utredningarna avser bland annat villkor för försäljning av

överskottsel, skatteeffekter och finansieringsmöjligheter.

Resultatet redovisas på extra stämma under 2023/2024, dock senast vid årsmötet 2024.

- b) Att, under förutsättning att villkor enligt punkt a) är uppfyllda, uppdra åt styrelsen att göra en ansökan hos Lantmäteriet om ett nytt anläggningsbeslut som även innefattar en solcellsanläggning
- c) Att, under förutsättning av ett positivt beslut av Lantmäteriet, uppdra åt styrelsen att vid årsmöte eller extrastämma presentera ett genomarbetat förslag på en solcellsanläggning med en produktionskapacitet på ca 40 000 kwh,
- d) Att eventuella, administrativa kostnader som kan uppstå under 2023/2024 kring den fortsatta handläggningen får belasta respektive års budget samt
- e) Att, om årsmöte eller extrastämma beslutar att samfälligheten ska bygga en solcellsanläggning, också besluta om projektet ska finansieras genom extradebitering eller genom att använda befintliga tillgångar och bokföra kostnaden som en investering.

Styrelsen för Västersjöns samfällighetsförening

Medlemmars motioner till årsstämman 2023

Motion 1

Motion till Västersjöns Samfällighetsförenings årsstämma 2023 angående investering i en solcellsanläggning

Med anledning av den nuvarande elprisnivån kan en investering i en solcellsanläggning med möjlighet att sälja överproduktion av el troligen få en positiv effekt på samfällighetens kostnader framöver.

Styrelsen har gjort en första övergripande undersökning och har funnit att den lämpligaste platsen för anläggningen är vid centrumanläggningen och med anslutning till dess elabonnemang. Tänkt placering är längs diket norr om poolen med början en liten bit från lilla trappan. Den andra halvan av anläggningen kan placeras intill stenvallen (södra sidan) med början ungefär vid tennisbanan och bort mot eldstaden.

Styrelsen har inhämtat ett beslutsunderlag från Solotec i Ängelholm. En anläggning som producerar 40 000 kwh/år (motsvarar prognosticerad förbrukning vid centrumanläggningen) kostar för närvarande ca ½ miljon kronor. Utöver installation tillkommer kostnader för markberedning, röjning av sly/buselage, eventuellt juristkostnad, framtida underhållskostnader samt kostnader för att skapa ett nytt anläggningsbeslut.

Styrelsens uppskattar att en investering i en anläggning utportionerad per medlem (351) kan landa på ca 2 000 kr plus/minus 25%.

Att bygga en anläggning kräver ett nytt anläggningsbeslut av Lantmäteriet (i ett anläggningsbeslut redovisas alla anläggningar som ingår i en samfällighet). Före beslut bedömer Lantmäteriet nyttan av anläggningen. Som en del av sitt beslutsunderlag tillfrågas också medlemmarna om sin uppfattning.

Förslag till årsstämman:

Att styrelsen får i uppdrag av årsstämman att genomföra en grundligare utredning om att bygga en solcellsanläggning för att kunna presentera en komplett motion till nästkommande årsstämma eller extrainsatt stämma. Vi ber stämman att godkänna juristkostnader för 2023 i samband med utredningen.

Utredningen ska omfatta:

- Underlag från jurist kring vilka regler som är applicerbara för en samfällighetsförening gällande t ex volymgränser, beskattning, eventuella ändringar av stadgar samt underlag till ett nytt anläggningsbeslut av Lantmäteriet.
- Verifiering från nätleverantör att anslutning och försäljning av produktionsöverskott är möjligt.
- Specifikation av anläggning samt planritningar som visar yta som ska tas i anspråk samt påverkan på befintlig miljö som till exempel tennisbana eller fotbollsplan

- Estimerade kostnader för solceller, installation, lantmäteriförrättning, jurist, markanläggning, framtida underhållskostnader och eventuella andra kostnader som kan framkomma under utredningen inklusive utredningskostnader.
- Estimering av extradebitering per medlem för investeringen.

Martina Hemsle, Annika Astermark och Michael Kongebro Madsen

Styrelsens yttrande i anledning av motion 1

Hela styrelsen har under en tid arbetet med att formulera en framställning till årsstämman om att bygga en solcellsanläggning. Majoriteten av styrelsen (4 ordinarie och 1 suppleant) har också ställt sig bakom framställan.

Tyvärr har några ledamöter (1 ordinarie och 2 suppleanter) inte velat ställa sig bakom framställan fullt ut. De har i stället valt att lämna in en egen motion i samma ärende. För att undvika allmän förvirring vid årsmötet har vi (övriga styrelsen, fyra ordinarie och en suppleant) vid det senaste styrelsemötet fört diskussioner med motionärerna samt, för att tillmötesgå dem, anpassat vår framställning till dess nuvarande utformning.

Motionärerna ger i sin motion exempel på frågor som måste besvaras i en fortsatt utredning. I styrelsens framställning återfinns mer generella formuleringar men med enligt vår mening motsvarande innehåll. Likaså är arbetsprocessen och beslutsgången likartad.

Tyvärr har vi inte nått hela vägen fram till varandra och därför finns nu även denna motion i samma fråga med fortsatt vissa skillnader för stämman att ta ställning till.

Den mycket avgörande skillnaden är att om motionen vinner gehör binder årsmötet sig vid att ett eventuellt solcellsprojekt ska finansieras genom en extra debitering av varje medlem – i storleksordningen ca 2000 kronor +/- 25%. Styrelsens framställning lämnar däremot alternativet att använda samfällighetens tillgängliga medel öppet. En del av den utredning som ska genomföras – om styrelsens framställning bifallits – är att presentera samfällighetens ekonomiska förutsättningar för en investering.

Styrelsen föreslår därför att motionen avslås.

Motion 2

Motion till Västersjöns Samfällighetsförenings årsstämma 2023 angående driftansvar för samfälligheten

Västersjöns samfällighetsförening har en omfattande verksamhet i jämförelse med många mindre vägföreningar och bostadsrättsföreningar. Samfälligheten omfattar skog, vägar, gemensamhets-anläggning med pool, bastu och tennisbana och framförallt omfattar verksamheten medlemmarnas vattenförsörjning. I nuvarande stadgar krävs tre till fem ordinarie ledamöter till styrelsen och omfattningen på verksamheten har gjort att vi oftast har legat på fem ledamöter. Historiskt har samtliga styrelser tills dagens datum insett vikten av att bland dessa ledamöter utse en driftansvarig. Styrelsen har också distribuerat ut andra ansvarsråden på ledamöter såsom kassörsansvar, sekreterare samt ansvar för medlemsregister och vattenrapportering. Stämman utser ordförande som är den roll som måste säkerställa helheten i styrelsearbetet och följa upp att beslut utförs med mera.

I samband med att den operationella driften nu har lagts ut på entreprenad så har diskussioner förts kring hur driftansvaret och fördelningen av detta kan ändras. Bakgrunden till denna motion är att tankar har väckts att driftansvaret kan portioneras ut på flera personer och till viss del reduceras till en uppföljning av timmar och aktiviteter och läggas på ordförande. Driftansvaret kan inte läggas ut på entreprenad och blir inte mindre viktigt bara för att den operationella delen har flyttats ifrån en anställd till externa utförare. Om Backarnas gård av någon anledning i morgon ej längre kan utföra sina tjänster till samfälligheten så är det av yttersta vikt att vi har en person som är ansvarig för att kunna förstå helheten av driften. Hur ser vårt vattenledningsnät ut? Var och hur dokumenterar vi resultat av de filmningar som görs? Säkerställer att vi har en underhållsplan på plats med god

framförhållning, som vet vilka firmor vi kan kontakta om vi får problem med klordoseringen vid poolen. Listan kan göras längre.

Förslag till årsstämman:

Uppdatera stadgarna, paragraf 6, med ett tillägg som förtydligar vikten av att en ledamot utses till driftansvarig:

Nuvarande lydelse:

Styrelsen väljes vid ordinarie föreningsstämma. Mandattiden är för ordförande 1 år, ledamot 2 år och för suppleant 1 år. Första gången val äger rum skall 1 ledamot väljas på 1 år. Stämman utser ordförande. I övrigt konstituerar styrelsen sig själv.

Förslag på ny formulering:

Styrelsen väljes vid ordinarie föreningsstämma. Mandattiden är för ordförande 1 år, ledamot 2 år och för suppleant 1 år. Första gången val äger rum skall 1 ledamot väljas på 1 år. I övrigt konstituerar styrelsen sig själv under förutsättning att en ledamot utses till driftansvarig.

Martina Hemsle, Annika Astermark och Michael Kongebro Madsen

Styrelsens yttrande i anledning av motion 2

Styrelsen är inför stämman ansvarig för att samfällighetens angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt. Det är också stämman som årligen prövar om styrelsen fullgjort denna uppgift och tar ställning till om ansvarsfrihet ska beviljas eller ej.

För att fortlöpande kunna anpassa sig till förändrade förutsättningar måste det stå styrelsen fritt att själv avgöra hur man inom sig vill fördela förekommande arbetsuppgifter. Att en årsstämma i detalj beslutar om hur styrelsearbetet ska organiseras strider också mot allmän praxis.

Det är styrelsen i sin helhet, inte en enskild ledamot, som har ansvaret. Att det historiskt funnits en ledamot med särskilt driftansvar kan hänga samman med att rollen har innehållit ett arbetsledningsansvar för den tidigare anställde vaktmästaren.

Det avtal som vi nu har med Backarnas gård avser ansvar för drift och underhåll av våra anläggningar. I de drift- och underhållsrutiner som vi fastställt liksom i aktuell underhållsplan regleras vad som ingår i detta ansvar. Tidigare saknades sådana rutiner.

Med detta avtal upphör det tidigare arbetsledningsbehovet och styrelsens fokus blir i stället att säkerställa att det som beslutats och avtalats blir genomfört med god kvalitet. Detta sker genom tillräcklig intern kontroll. Till skillnad från tidigare finns nu en veckovis mycket strukturerad rapportering där utfört arbete samt kostnad redovisas. I samband med denna rapportering är det också naturligt att vid behov göra avstämningar. Rapporteringen är tillgänglig för hela styrelsen.

Behåller vi den tidigare organisationen med en driftansvarig som utför sitt uppdrag på samma sätt som tidigare får vi problem med hur ansvar ska utkrävas om något går fel eller inte blir utfört eller blir utfört på ett ej tillfredsställande sätt. I den arbetsfördelning som vi sedan årsskiftet tillämpar har den tidigare driftansvarige i stället ansvar för vägområden (ingår inte i avtalet med Backarnas gård) samt medlemservice.

Styrelsen föreslår att motionen avstyrks.

Valberedningen föreslår nedan nämnda funktionärer till styrelse i Västersjöns samfällighet vid årsstämman 2023*

Hugo Bäckström	Ordförande	omval
Anders Ebbesson	Ledamot	
Annika Astermark	Ledamot	omval
Aurélie Herlevsson	Ledamot	
Göran Kronberg	Ledamot	omval
Erik Broddesson	Suppleant	omval
Michael Kongebro Madsen	Suppleant	omval
Rickard Nilsson	Revisor	omval
Camilla Backlund, Borevision	Revisor	omval
Afrodite Cristea, Borevision (ersättare)	Revisor	nyval
Bengt Ekstrand	Rev-suppl.	omval
Ralf Pålsson	Rev-suppl.	omval

* Anders Ebbesson och Aurélie Herlevsson är valda fram till stämman 2024

Verksamhetsplan för kommande år

Vår fortsatta målsättning är i första hand att hålla kostnaderna så låga som möjligt men samtidigt att säkerställa att vi också har väl skötta anläggningar, rent vatten och ett trivsamt boende för samfällighetens medlemmar. Det sker genom att ha en god intern kontroll av att Backarnas gård utför sitt uppdrag i enlighet med våra riktlinjer för drift och underhåll samt fastställd underhållsplan. Vårt inledande ett-åriga avtal med Backarnas gård är nu förlängt med ömsesidig uppsägningsmöjlighet. Vår uppfattning är att de gör ett bra jobb med hög ansvarskänsla och vilja att bidra till att hålla våra kostnader så låga som möjligt.

I årsredovisningen har vi redovisat våra åtgärder hittills för att hålla kostnaderna så låga som möjligt. En långsiktigt viktig fråga för vår ekonomi är det förslag till beslut som vi presenterar i vår framställning till årsmötet om att bygga en solcellsanläggning. Med en sådan kan vi producera ca 40 000 kwh kopplade till centrumanläggningen, en väsentlig del av den anläggningens behov. Med ett positivt beslut vid årsmötet blir processen med att ta fram ett underlag för beslut till årsstämman 2024 en viktig styrelsefråga under 2023 – början av 2024.