

KALLELSE

till ordinarie årsstämma, Västersjöns Samfällighetsförening

14 april 2024 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 (inga 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 föränmälda 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.

Som många av er vet har vi redovisat moms föregående år, nya riktlinjer håller på att tas fram i skrivande stund så just nu finns budget med både med moms och utan moms för att underlätta arbetet framöver. Vi har ej heller i skrivande stund betalat någon moms för 2024.

2. Vi har tidigare i år lämnat information på vår hemsida avseende vårt fortsatta arbete med solceller. Läs gärna styrelsens framställan i kallelse i god tid så ni är förberedda inför röstning.

Övrigt beslutsunderlag finns i denna kallelse:

- Debiteringslängd för verksamhetsåret 2025.01.01 – 2025.12.31
- Styrelsens skrivelser kring överlåtelseavgift
- Skrivelse/röstning/framställan solceller
- Valberedningens förslag till styrelse och revisorer
- Ord från ordförande

Förslag till utgifts- och inkomststat samt debiteringsgrund

Förslaget avser verksamhetsåret 20250101 – 20251231.

Beloppen är inklusive moms. Hur budgeterade kostnader fördelas redovisas nedan under rubriken debiteringslängd.

Budget 2025						
Intäkts-/kostnadslag	Gemensamt	Fördelningsnyckel VA/övr	VA	ÖVR	Totalt	Exkl moms
INTÄKTER						
Kommunala bidrag				-308 000	-308 000	-308 000
Samfällighetsavgift		Va+Övr				
Extra vatten		VA			246 979	179 600
Övr intäkter exkl samfällighetsavgift				0	0	0
Summa intäkter						-128 400
KOSTNADER						
Styrelsearvode inkl. soc.avg. 31,42%	200 000	50%	100 000	100 000	200 000	200 000
Kostnadsersättningar	5 500	50%	2 750	2 750	5 500	5 500
Försäkring	70 000	50%	35 000	35 000	70 000	70 000
Revision	15 000	50%	7 500	7 500	15 000	12 000
HSB administration	70 000	50%	35 000	35 000	70 000	56 000
Övriga administrativa kostnader	30 000	50%	15 000	15 000	30 000	24 000
Avloppsavgift			750 000		750 000	600 000
El	250 000	50%	125 000	125 000	250 000	200 000
			0	0	0	
Städning klubbhus				93 000	93 000	74 400
Skog, vägar, diken, stigar				300 000	300 000	240 000
Drift och underhåll - VA			265 000		265 000	212 000
Drift/underhåll pool, byggn, renh.				360 000	360 000	288 000
Underhållsplan			80 000	80 000	160 000	128 000
Avskrivningar			55 000	47 000	102 000	102 000
Summa kostnader						2 211 900
SUMMA			1 470 250	892 250	2 362 500	2 083 500

Budgeten redovisas även exklusive moms eftersom föreningen sedan 2022 är momsredovisningsskyldig.

Detta innebär att vi får dra av ingående moms och att 20 procent av medlemsavgifterna redovisas til staten.

Debiteringsgrund							
Intäkt per boendetyyp	Antal	Avgifter 2025, enligt budgetberäkning	(varav VA)	(Varav övrigt)	Intäkt Budgetberäkning	Avgifter 2025, Styrelsens förslag	Intäkt Styrelsens förslag
Tomt 30	29	3995	1 453	2 542	115 855 kr	4 349	126 121 kr
Fritid 75	156	6174	3 632	2 542	963 144 kr	6 396	997 776 kr
Permanent Grund 75 (exkl. tillägg)	166	6174	3 632	2 542	1 024 884 kr	6 396	1 061 736 kr
+ tillägg permanent utan vattenmätare	31		4 579		141 949 kr		141 949 kr
+ tillägg permanent med vattenmätare	135		778		105 030 kr		105 030 kr
Totalt					2 350 862 kr		2 432 612 kr

***Avgiften är inklusive moms**
Föreningen har under 2022 och 2023 varit momsredovisningsskyldig
Frågan om momsredovisningsskyldighet för samfällighetsföreningar är nu föremål för omprövning.
Utfallet påverkar inte den avgift som debiteras föreningens medlemmar.

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 2025 finns i klubbrummet samt kommer att vara tillgänglig på årsmötet.

Styrelsens framställning kring överlåtelseavgift

I många samfälligheter tas en avgift ut av köparen i samband med att en fastighet överlåts (säljs/köps), så ej i vår samfällighet. Styrelsen anser att en sådan avgift vore motiverad, baserat på att administrativa uppgifter utföres av samfälligheten i samband med fastighetsköp. En sådan avgift skall endast belasta köpare av en fastighet och därmed blivande medlemmar (således ej befintliga medlemmar).

En ofta förekommen praxis är att avgiften uppgår till 2,5% av aktuellt prisbasbelopp (f.n. 57 300kr). För att denna avgift skall kunna införas behöver den inkluderas i stadgarna. För stadgeändring krävs två positiva omröstningar varav ett beslut på ordinarie årsstämma, bägge med 2/3 majoritet. Om denna stämma beslutar positivt kommer styrelsen att antingen kalla till extra tillfälle eller ta upp på nästkommande ordinarie stämma för en andra omröstning.

Styrelsen föreslår:

- Att överlåtelseavgift införs.
- Att avgiften skall vara 2,5% av aktuellt prisbasbelopp och avrundas uppåt till närmsta 100kr
- Att extern partner (f.n. HSB) administrerar och fakturerar tillträdande medlemmar.
- Att inför påföljande stämma ta fram paragraf kring detta att införas in stadgarna vid slutligt positivt beslut.

Styrelsens framställning kring solcellsanläggning

Under året har styrelsen arbetat med det uppdrag som gavs på stämman; att utreda och ta fram underlag för möjligheten av att uppföra en solcellsanläggning till vår samfällighet. Syftet är att begränsa samfällighetens känslighet för höjda energikostnader.

Detta arbete har redovisats till medlemmarna på hemsidan den 8 december. Det rekommenderas alla att ta del av detta dokument då den innehåller fördjupad information kring placering och utformning.

Styrelsen har haft som mål att utan inledande kostnader ta fram ett konkret förslag med tillhörande kostnadsuppskattning för stämman att ta ett principbeslut om. Ett positivt beslut av stämman leder därmed till att en mer detaljerad process inleds, där ytterligare steg ska utredas innan uppförandet av en anläggning kan påbörjas.

Anläggningsbeslut

Vid ett positivt beslut kommer en utredning om nödvändigheten att uppdatera anläggningsbeslutet att inledas. Denna utredning kommer att innefatta kostnader för juridisk konsultation. Vidare kommer ett uppdaterat anläggningsbeslut från Lantmäteriet att innebära kostnader. Vi uppskattar dessa kostnader till ca 50 000 kr.

Utformning av anläggning

Utifrån intagen information har vi funnit en markbaserad anläggning med flack vinkel och låg höjd på solcellspanelerna vara mest lämplig för samfälligheten. Denna utformning av anläggning ger ett något mer diskret intryck än en anläggning med skarp vinkel och högre monteringshöjd på panelerna. Plats för anläggningen föreslås norr om tennisbana och pool, nära muren som avgränsar samfällighetens gemensamhetsanläggning. Området inhägnas för trygghet och förebyggande av olyckor och skadegörelse. Föreslagen utformning av anläggning genererar ca 45 000 kWh/år och är i linje med gemensamhetsanläggningens behov. Den är anpassad och lämplig för vår nuvarande huvudsäkring på 50A.

Uppskattade installationskostnader

Offerter på anläggning i ovan beskrivet utförande och vårt storleksbehov har inkommit på ca 430.000 kr exkl. moms, dessa kommer att behöva uppdateras efter att beslut tagits och närmar sig i tid för faktiskt anläggande. Utöver det, kommer kostnader för schaktning, grävning och inhägnande och möjligt nytt anläggningsbeslut att adderas Därmed ser vi tillkommande kostnader på ca 200.000 kr. Detta summerar till en investering om ca 630 tkr (ca 780 tkr inkl. moms).

Detta är kostnader som ska ses som underlag för beslut. Efter ett eventuellt positivt beslut på stämman tas uppdaterade anbud från de som kan bygga anläggning utifrån ovan beskriven specifikation in och en detaljerad ekonomisk kalkyl tas fram.

Finansiering

Styrelsens uppfattning är att en anläggning bör och kan betalas i sin helhet vid uppförandet, och inte med i längden fördyrande upplägg i form av leasing eller lån. Samfälligheten bör dock ej betala för hela anläggningen med befintliga medel i kassan, då likviditeten skulle bli alltför ansträngd, däremot kan befintliga medel användas till viss del. Styrelsen föreslår därför att man debiterar kostnaden helt (100%) eller delvis (50%) som en extra avgift till medlemmarna och att stämman får besluta om detta.

Investering och återbetalningstid

Återbetalningstiden på denna investering förväntas bli ca 7 år (Baserat på samfällighetens nuvarande låsta elpris). För Samfällighetens innebär det dock en snabbare finansiell förbättring då anläggningen finansieras helt eller delvis av ett medlemsbidrag. Således bidrar detta till att minska behovet av framtida höjningar av medlemsavgiften.

Styrelsens förslag till årsmötet;

I ett första steg besluta om en solcellanläggnings uppförande, och i ett andra steg om dess finansiering.

Steg 1.

Om att uppföra en solcellsanläggning.

- a) Att ge styrelsen i uppdrag att gå vidare och 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 av den typ som föreslås. Utredningarna avser primärt anläggningsbeslutet, men även villkor för försäljning av överskottsel, skatteeffekter etc.
- b) Att, under förutsättning att villkor enligt punkt a) är uppfyllda, uppdra åt styrelsen om behov konstaterats att göra en ansökan hos Lantmäteriet om ett nytt anläggningsbeslut som även innefattar en solcellsanläggning.
- c) Att eventuella, administrativa kostnader som kan uppstå under 2024/2025 kring den fortsatta handläggningen får belasta respektive års budget.
- d) Att under förutsättning av ett positivt beslut från Lantmäteriet, uppdra åt styrelsen att ta in förnyade offerter och teckna avtal med den leverantör som med hänsyn till bäst kvalitet och villkor kan uppföra en anläggning i linje med det som stipuleras i denna framställan.

Steg 2. (vid positivt beslut kring steg 1.)

Om finansiering alternativ A

Styrelsen får uppdrag att vid lämplig tidpunkt inför uppförandet av anläggningen debitera medlemmarna på en extra avgift som i helhet skall finansiera projektet. Debiteringen uppskattas till intervallet 2 000 - 2 500kr per fastighet.

Om finansiering alternativ B

Styrelsen får uppdrag att vid lämplig tidpunkt inför uppförandet av anläggningen debitera medlemmarna på en extra avgift som till 50% finansierar projektet. Debiteringen uppskattas till intervallet 1 000 – 1 250 kr per fastighet.

Bilagor/rekommenderad inläsning:

Rapport kring styrelsens arbete med solceller:

<https://www.vastersjon.se/vart-fortsatta-jobb-med-solceller-2-0/>

Valberedningen föreslår nedan nämnda funktionärer till styrelse i Västersjöns samfällighet vid årsstämman 2024*

Pernilla Corsing	Ordförande	omval
Anders Ebbesson	Ledamot	omval
Aurélie Herlevsson	Ledamot	omval
Göran Kronberg	Ledamot	
Michael Kongebro Madsen	Suppleant	
Per-Ivar Hansson	Nyval	

Rickard Nilsson	Revisor
Camilla Backlund, Borevision	Revisor
Afrodite Cristea, Borevision (ersättare)	Revisor
Bengt Ekstrand	Rev-suppl.
Ralf Pålsson	Rev-suppl.

Några ord från ordförande samt Verksamhetsberättelse:

Efter en något turbulent årsstämma 16 april 2023 så blev det en delvis ny styrelse bestående av mig, Pernilla Corsing som ordförande, Anders Ebbesson - kassör, Göran Kronberg - medlems och vägansvarig, Aurélie Herlevsson - registeransvarig som även har hand om vår hemsida tillsammans med Erik och sistnämnda Erik Broddesson - sekreterare. Suppleanter: Martina Hemsle och Michael Kongebro Madsen.

Innan arbetet påbörjades med ny styrelse så hade jag, Pernilla Corsing, och Hugo Bäckström tillsammans med Backarnas Gård ett överlämningsmöte vilket underlättade att komma igång med vilka tankar och mål som fanns innan ny styrelse tillträdde.

Den första tiden gick åt att jobba ihop oss som ny styrelse, lära känna varandra, dela upp arbetet mellan oss och jag som helt ny i styrelsen och ganska nyinflyttad i Lerbäckshult fick sätta mig in i våra avtal och vår förening och lärde mig snabbt våra vägar och lärde känna många medlemmar vilket jag troligtvis inte hade gjort på samma sätt annars.

Men vilket år och vilket härligt område vi bor i. Jag vill passa på när jag har chansen att ge en stor eloge till våra medlemmar i styrelsen, vilket arbete som läggs ner och vilken omsorg det finns för våra medlemmar. Alla har tagit sitt uppdrag som förtroendevald med stor omsorg vilket har varit kul att se.

Vi har försökt lyssna löpande på era önskemål, tankar och mejl vi fått, men även det som kom upp på vår stämma och vårt möte med öppet forum en solig söndag den 17 september. I Förvaltningsberättelsen (Årsredovisningen) följer i stora drag vad som hände innan min tid som ordförande t o m 16 april 2023 och därefter.

Men avseende verksamheten framgent så fortsätter vi som föregående år att försöka hålla nere kostnaderna men samtidigt skapa en hög trivselfaktor och en fin anläggning. Nytt framåt blir att skapa ett nytt låssystem för att få bättre koll på vår anläggning och att eventuella nycklar som kan vara på vift inte går att använda till vår anläggning förutom tennisbanan där ordinarie nycklar fortsatt kommer att fungera.