

STÄMMOPROTOKOLL
2001

Sammanträdesdatum
2001 04 25
med början kl 18:00

LOTSKAPTENENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Ordinarie föreningsstämma år 2001

Plats: NCC :s kontor, Thomsons väg 40, MALMÖ

Närvarande medlemmar: Se bifogad närvarolista.

- § 1 Stämmans öppnande Årsstämman öppnades av Mats Enwall som hälsade alla närvarande varmt välkommen.
- § 2 Röstlängd Beslöts enhälligt att bifogad närvarolista över de närvarande medlemmarna kan utgöra röstlängd under stämman. Claes Wemar anmälde sig vara ombud för 1 medlem (Inge Mattisson och Catrin Karlsson). Ordföranden påminde om att medlem äger en röst per fastighet. Noterades att 22 medlemmar var närvarande representerande 15 fastigheter.
- § 3 Stämмо-ordförande Stämman valde Mats Enwall till mötesordförande.
- § 4 Stämмо-sekreterare Stämman valde Caroline Hammarström till att föra dagens protokoll.
- § 5 Justerare Till att justera dagens protokoll valdes Erik Rundcrantz och Ola Karlsson.
- § 6 Stämmans utlysande Förklarades att kallelse till stämman skett i behörig ordning.
- § 7 Dagordning Föreliggande dagordning godkändes.
- § 8 Verksamhetsberättelse 2000 Styrelsens Årsredovisning för 2000 med resultat- och balansräkning delades ut och gick igenom. Efter genomläsning, frågestund och en längre diskussion, beslöts att ett förtydligande som förklarar föreningens övertagande av NCC AB:s anläggningsentreprenad skulle biläggas dagens protokoll. *Bilaga 1*. Därefter lades verksamhetsberättelsen med godkännande till handlingarna.

- § 9 Revisionsberättelse
Revisionsberättelse för år 2000 delades ut och gicks igenom. Efter genomläsning och frågestund lades revisionsberättelsen utan erinran till handlingarna.
- § 10 Fastställelse av resultat- o balansräkning
Eftersom föreningen inte har bedrivit någon ekonomisk verksamhet under år 2000 har ingen särskild resultaträkning och balansräkning upprättats. Av samman skäl finns inte heller något resultat för år 2000 att fördela eller disponera.
Redovisad resultat och balansräkning fastställdes i enlighet med revisorernas förslag.
- § 11 Ansvarsfrihet
I enlighet med revisorernas förslag beviljades styrelsen ansvarsfrihet för den period årsredovisningen omfattar.
- § 12 Framställan från styrelsen eller motioner
Synpunkter på sopheringen har framförts från några medlemmar. Två alternativ föreligger:
A. Individuell sophering med sopkärl på varje fastighet.
B. Gemensam sophering i miljöstationerna.
Styrelsen har beslutat att låta stämman avgöra frågan genom omröstning. Vid företagen omröstning fick alt. **A** 0 röster och alt. **B** 16 röster.
Stämman har således efter omröstning beslutat att sophering skall ske med gemensam sophering i miljöstationerna.
- § 13 Ersättningar arvoden
Beslöts att sammanträdesarvoden skall utgå med 5.000 kronor att fördelas mellan styrelsens ledamöter, revisor och suppleanter för perioden fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Fördelning skall ske på det sätt styrelsen beslutar.
- § 14 Utgifts- och inkomststat. Debitering
Beslöts att godkänna styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat (budget) samt debiteringslängd för år 2001.
Vidare beslöts att innevarande års debiteringslängd skall gälla tills ny debiteringslängd fastställts i ny stämma.
Utdebitering skall ske med samma belopp två (2) gånger per år, varje 15 januari och 15 juli.
- § 15 Val av ordförande
Till ny ordförande på två (2) år valdes enhälligt Erik Rundcrantz.
- § 16 Val av ledamöter
Till ny ordinarie styrelseledamot på två (2) år valdes enhälligt Ingela Kressander och till ledamot på ett (1) valdes efter omröstning Per-Åke Ohlsson.

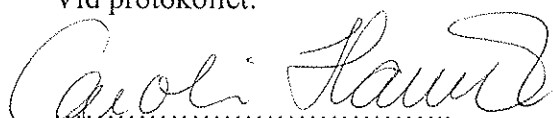
Till styrelsesuppleant valdes efter omröstning Klas Göran Björk.

- § 17 Val av revisor och revisorssuppleant
Till ny revisor på ett (1) år valdes enhälligt Claes Wemar.
Till revisorssuppleant på ett (1) år valdes enhälligt Yvonne Paulsson.
- § 18 Valberedning
Till valberedning inför årsstämman 2002 utsågs Catrin Karlsson och Stine Hamfeldt.
Stine Hamfeldt är sammankallande.
- § 19 Övriga frågor
Vattenmätning – Beslöts att alla medlemmar skall göra en egen avläsning av vattenmätaren per den 1 maj 2001 och skicka in uppgiften till styrelsen. Därefter skall medlem göra en egen avläsning vid varje årsskifte och rapportera mätarställningen på inbetalningskortet med den del av årsavgiften som skall betalas den 15 januari. Slutreglering av vattenförbrukningen sker sedan i samband med inbetalningen den 15 juli.
- Gångbaneskötsel - sex av föreningens medlemsfastigheter ligger i direkt anslutning till den kommunala delen av Båtbyggaregatan. Detta läge medför för fastighetsägarna, enligt den kommunala ordningsstadgan, ett särskilt skötselansvar för gångbanan som ligger i anslutning till fastigheterna. Beslöts att föreningens skötselområde skulle utökas med det gångbaneområde som enskilda fastighetsägare har att sköta enligt den kommunala ordningsstadgan.
- Visningsskyltar – önskemål framfördes om att de visningsskyltar som inte längre gäller skall tas bort.
Beslöts att NCC skall åtgärda.
- Namnskyltar – önskemål framfördes om att få namnskyltar på gatorna.
Beslöts att NCC skall åtgärda.
- Tomtrör – det saknas tomtrör (gränsmarkeringar) på vissa tomter.
Beslöts att NCC skall åtgärda.
- Önskemål framfördes också om att de boende i området föregår med gott exempel och parkerar sina bilar på den egna uppfarten och inte på Båtbyggaregatan, eftersom gatuparkering kan skymma sikten för små barn och medföra ökade olycksrisker.
Beslöts att styrelsen skall följa trafikutvecklingen och efterhand vidtaga lämpliga åtgärder.
- Slutligen framfördes även önskemål om att boende i området skall undvika att beträda planteringarna.
- § 20 Tid och plats där protokoll finns
Beslöts att kopia av justerat stämmoprotokoll skickas ut till varje medlem.

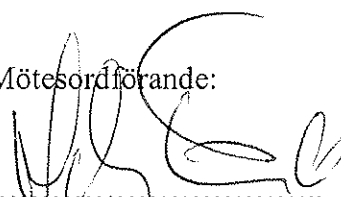
§ 21 Avslutande

Eftersom inga övriga, i stadgeenlig ordning anmälda, frågor förelåg tackade ordföranden alla närvarande för intresserat deltagande och förklarade årsstämman för avslutad.

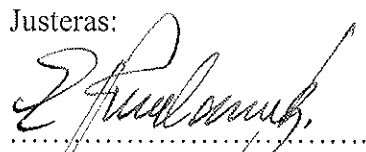
Vid protokollet:

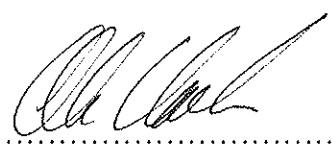

.....
Caroline Hammarström

Mötesordförande:


.....
Mats Enwall

Justeras:


.....
Erik Runderantz


.....
Ola Karlsson



LÖTSKAPTENENS
SAMFÄLLIGHETSFÖRENING
2001-04-25

Arbete nr	Blad
Datum	
Sign	

NAMN

FASTIGHET

Ola o Andriana Karlsson	Lötskaptenen	6
Claes Wemar	- II -	12
Alice Pernestål	- " -	23
Ingeborg Kressander	- " -	13
FATIMA FRIBERG	- " -	19
INGRID Perico	- " -	55
Per Åke Olsson	- " -	57



LOTSKAPTENENS
SAMFÄLLIGHETSFÖRENING
2001-04-25

Arbete nr	Blad
Datum	Sign

NAMN

FASTIGHET

Tobias Bergström

Båtbyggares. 59

Stine Hamfeldt

- " - - " -

YVONNE PAULSSON

Båtbyggares. 51

LARS PAULSSON

- " -

KLAS GERAN BJÖRK

" 31

EVA BJÖRK

PER THYSELIUS

- " - 53

CLAUS WESTH

- " - 39

LISBET DALSGAARD

- " - 39

CARITA KANSCHAT

" 61

ANNA KANSCHAT

" 41

Marie de la Motte

Båtbyggare gatan 11

Erik Frankenberg

- " -

Peter Strömberg

- " - 37

FULLMAKT

Vi, Inge Mattisson och Catrin Karlsson, Båtbyggaregatan 27, Limhamn, med fastighet Lotskaptenen 14, ger härmed Claes och Lena Wemar, fullmakt att rösta för oss, ang. ordningen med sophanteringen i Lotskaptenens Samfällighetsförening, på föreningsstämman den 25 april.

Limhamn den 10 april 2001


Inge Mattisson


Catrin Karlsson

Lotskaptenens Samfällighetsföreningen

**Bilaga till protokoll fört vid ordinarie föreningsstämma med Lotskaptenens
Samfällighetsförening den 25 april 2001.**

Plats: NCC:s kontor, Thomsons väg 40, MALMÖ

Förtydligande av styrelsens förvaltningsberättelsen för år 2000.

På föreningsstämman uppstod under § 8 en längre diskussion om tidpunkten för föreningens övertagande av gemensamhetsanläggningen och medlemmarnas betalningsansvar för tillgodgjorda nyttigheter.

Efter överläggning med övriga avgående styrelseledamöter har vi enats om att jag i egenskap av ordförande i den avgående styrelsen skall lämna följande förtydligande:

Anläggningens övertagande -- föreningens verksamhetsstart.

I förvaltningsberättelsen står "Ansvaret för gemensamhetsanläggningen, i enlighet med Lantmäterimyndighetens beslut 00/11, övergår till Lotskaptenens Samfällighetsförening från och med 2001 01 01".

Med denna skrivning menas att föreningen startar sin egentliga verksamhet med drift och förvaltning av den anläggning som är beskriven i Lantmäterimyndighetens anläggningsbeslut. Med skrivningen menas också att föreningens styrelse ikläder sig de rättigheter och skyldigheter som enligt gällande lagar och förordningar åvilar en styrelse i en samfällighetsförening.

Med skrivningen menas **inte** att föreningen övertar något ansvar från NCC AB för den ännu inte färdigställda anläggningsentreprenaden eller att man på något sätt övertar driftansvaret för den ännu inte överlämnade entreprenaden.

Entreprenadens övertagande av föreningen följer de gängse principer som råder på den svenska byggmarknaden för ett överlämnande/övertagande av en byggnadsentreprenad. Vilket innebär att entreprenören ansvarar för anläggningen fram till slutbesiktningen, om ingen annan överenskommelse träffats.

Tidpunkten för en förenings verksamhetsstart brukar av förenklingskäl väljas till ett årsskifte när tillräckligt antal medlemmar finns i föreningen. Det är mot den bakgrunden som styrelsen för Lotskaptenens Samfällighetsförening valt den 1 januari 2001, till föreningens egentliga verksamhetsstart.

Från och med nämnda datum har styrelsen upprättat ett förslag till budget och debiteringslängd, som föreningsstämma har tagit ställning till på årsmötet. Av samman förenklingskäl som ovan har styrelsen baserat föreningens första budget på helt kalenderår och på en fullt färdig anläggning med 28 deltagande fastigheter.

Efter det att styrelsens förslag till budget och debiteringslängd har fastställts av föreningsstämman är det styrelsen rättighet och skyldighet att påbörja utdebitering av årsavgiften i enlighet med stämmobeslutet.

Enligt 10 § i entreprenadkontraktet med respektive husköpare, har NCC AB rätt att fram till slutbesiktningen uttaxera motsvarande avgifter från föreningsmedlemmarna. Styrelsen har därför träffat en överenskommelse med NCC AB om att föreningen skall sköta utdebiteringen av årsavgifterna från och med 2001 01 01, om stämman så beslutar. Det driftöverskottet, som normalt uppkommer under föreningens första år, tillfaller på så sätt föreningen, i annat fall hade hela överskottet tillfallit NCC AB, vilket inte är bra ur föreningens perspektiv.

Under områdets utbyggnads- och inflyttningsskede sker debitering av enskilda medlemsfastigheter i förhållande till antalet hela boendemånader, om stämman inte beslutar annorlunda.

Eftersom stämman fastställde (under §12) styrelsens förslag till budget (151.400 kr) och debiteringslängd kan kostnad per hel boendemånad beräknas till: 450 kr/månad.
Årsbudget dividerat med 28 fastigheter, dividerat med 12 månader. (151400 kr/ 28 hus) / 12mån

Att det normalt uppstår ett driftöverskott under föreningens första år beror bl.a. på, dels att föreningen före slutbesiktningen inte har några driftkostnader för vinterväghållning, gatuunderhåll och gatubelysning, dels att NCC AB inte debiterar kostnader för styrelsearbete och administration, och att budget utgår från kostnadsmassa omfattande alla 28 fastigheterna.

Medlems betalningsansvar för tillgodogjorda nyttigheter.

Det ligger i sakens natur att när en köpare tillträdet sin fastighet innan hela gemensamhetsanläggningen är helt färdigställd kan vissa inskränkningar och störningar komma att ske i boendet. Tidig inflyttning medför därför ofta att inte alla tjänster kan utnyttjas på avsett sett och att vissa provisorier måste tillgripas.

Mot bakgrund av ovanstående har styrelsen träffat överenskommelse med NCC AB om att NCC AB skall bekosta alla driftkostnader för tiden före den 1 januari 2001. Därefter bekostar NCC AB fram till slutbesiktningdagen alla driftkostnader, som är hänförliga till gatanläggning och gatubelysning.

Av förenklingskäl och enligt överenskommelse mellan föreningen och NCC AB betalar NCC AB utan vederlag även alla kostnader för vatten fram till den 1 juni 2001. Det bör dock observeras att från och med den 1 januari 2001 ingår vattenkostnaden i föreningens budget, vilket innebär ett motsvarande överskott i föreningens kassa. Eftersom föreningen själv i enlighet med stämmobeslut debiterar sina medlemmar från och med 1 januari 2001 är det styrelsens uppgift att på lämpligt sätt hantera driftöverskottet och att proportionera förbrukningskostnaden för vatten mellan medlemmarna.

All sophantering efter den 1 januari 2001 ingår i den budget som föreningsstämman godkände, varför sophanteringskostnader efter nämnda datum skall bekostas av föreningen. Kostnader före den 1 januari 2001 betalas direkt till renhållningsverket av respektive medlem i förhållande till den tid man haft kommunal soptömning.

Som tidigare förklarats sker ofta en viss överdebitering under en förenings första driftår, vilket ger ett driftöverskott i föreningens kassa. När första driftåret är slut är det medlemmarna som på föreningsstämman besluta om hur det uppkomna överskottet skall disponeras. Man kan välja att enligt en lämplig fördelningsgrund betala tillbaka överskottet till medlemmarna, eller behålla det i föreningen som en ren kassaförstärkning. Överskottet kan då disponeras till inköp av något,

som alla medlemmar kan ha nytta och glädje av t.ex. några planteringskrukor med vackra växter, en konstnärlig utsmyckning, eller något annat. Listan kan göras lång, men förutsättningen för det hela är att pengarna kommer föreningen tillgodo och inte blir uttaxerade av NCC AB, i enlighet med 10§ i entreprenadkontraktet.

Normalt är det så att NCC AB alltid avstår från sin rätt till uttaxering i enlighet med § 10 i entreprenadkontraktet, om föreningen i enlighet med gällande lagar och förordningar kan påbörja utdebitering av årsavgifterna, d.v.s. att ett stämmobeslut föreligger. Det är därför viktigt att föreningen kommer igång med sin verksamhet och kan påbörjar utdebiteringen av medlemmarna så snart som möjligt.


Självklart är det så att för NCC AB:s del är uttaxeringen av aktuella småbelopp en mycket tungt och dyrbar administrativ uppgift, men som ganska enkelt kan skötas av en liten föreningen och där ett extra årsöverskott på 10.000 – 15.000 kr kan vara av stor betydelse.

SAMMANFATTNING

Av ovanstående förtydligande torde framgå:

- Att från och med 1 januari 2001 betalar varje fastighetsägare på Lotskaptenen för tillgodogjorda nyttigheter, antingen till NCC AB eller till sin egen samfällighetsförening.
- Att NCC AB av förenklingskäl utan vederlag betalar för vissa driftkostnader om föreningen har möjlighet att debitera för motsvarande kostnader.
- Att styrelsens beslut att låta föreningen påbörja sin egentliga verksamhet per den 1 januari 2001 ger möjlighet till att förstärka föreningskassan under hela 2001.
- Att föreningens verksamhetsstart inte är det samma som ett godkännande av pågående anläggningsentreprenad eller något övertagande av NCC AB:s driftansvar för inte överlämnade entreprenader.
- Att det är styrelsens uppgift att tillse att kostnaderna för tillgodogjorda nyttigheter under 2001 fördelas så rättvist som möjligt mellan medlemmarna och att första årets beräknade driftöverskott hanteras på lämpligt sätt.

Malmö den 4 maj 2001.



Mats Enwall
Avgående ordf.