

Kallelse till Årsmöte 2022

Härmed kallas samtliga medlemmar till ordinarie möte.

Tid: Torsdag den 17 mars, 2022, klockan 19:00

Plats: Lindåsskolans matsal

Dagordning

1. Öppnande av mötet och val av ordförande vid mötet
2. Upprättande och godkännande av röstlängd
3. Godkännande av dagordning
4. Val av två justeringspersoner att jämte ordförande justera protokollet
5. Prövning av om mötet 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 2022
10. Ersättning till styrelsen och revisorerna 2022
11. Styrelsens förslag till budget 2022
12. Val av styrelse och styrelseordförande
13. Val av revisorer
14. Debiteringslängd 2022
15. Beslut om ansökan om omprövning av anläggningsbeslut i syfte att inkludera elbilsladdning
16. Motion rörande lydelse i dokumentet "Utökade riktlinjer för förvaltning av Samfällighetens egendom"
17. Meddelande av plats där möteprotokollet finns tillgängligt
18. Övriga frågor
19. Mötet avslutas

Bilagor (finns för nedladdning på samfällighetens hemsida www.lovskogsasen.se och Lövskogsåsens Facebooksida)

- A. Verksamhetsberättelse 2021
- B. Bokslut 2021 med budget 2022
- C. Revisionsberättelse 2021
- D. Förslag till styrelse 2022/2023
- E. Debiteringslängd 2022
- F. Ansökan om omprövning av anläggningsbeslut i syfte att inkludera elbilsladdning
- G. Motion rörande lydelse i dokumentet "Utökade riktlinjer för förvaltning av Samfällighetens egendom"
- H. Styrelsens förslag till beslut om motionen

Väl mött!

/Styrelsen

Bilaga A. Verksamhetsberättelse 2021

Styrelsen 2021/2022 har haft 8 möten och Styrelsen 2020/2021 har haft 2 möte, dvs. totalt har 10 styrelsemöten företagits under verksamhetsåret 2021.

Styrelsen 2021/2022 har varit sammansatt enligt följande:

Ordinarie ledamöter:	
Martin West	<i>ordförande</i>
Catrin Olsson	<i>kassör</i>
Markus Langelang	<i>zon 1</i>
Karl Sjölund	<i>zon 2</i>
Jonna Gibbings	<i>zon 3</i>
Helena Höije	<i>zon 4</i>
Philip Kruse	<i>zon 5</i>
Erik Holm	<i>zon 6</i>

Styrelsens arbete under det gångna året har fortsatt påverkats av den pågående pandemin, där framför allt fysiska möten har begränsats. Det har gjort att vissa av de aktiviteter som föreslogs i verksamhetsplanen för 2021, och antogs av årsstämman 2021, har utvecklats i långsammare takt än initialt planerat. Den utdragna uppstarten av Ellevios omdragning av elkablar har också inneburit att vissa aktiviteter har fått hållas tillbaka. De specifika aktiviteterna i verksamhetsplanen som styrelsens arbetat med under det gångna året var följande:

- Fortsätta underhålla och förädla våra grönområden enligt av årsstämman tidigare beslutade riktlinjer, inklusive framtagande av utökade/detaljerade skötselbeskrivningar.
- Fortsätta arbetet med att utreda och eventuellt föreslå lämplig utbyggnad för effektiv elbilsladdning.
- Målning av garagefasaderna.
- Fortsatt översyn av stora lekplatsen och området runt omkring (bl.a. räcket och sargen, eventuellt byta ut delar till sten).

Grönområden och arbetsdagar

Årets två arbetsdagar kunde genomföras med mycket gott resultat. Vi har under året arbetat vidare tillsammans med trädgårdsmästare Anna Johansson i enlighet med den vision som presenterades under årsstämman 2021. På vårens arbetsdag rustades den nedre entrén upp (taxificka A). Stor arbetsinsats gjordes av alla inblandade, och resultatet blev också riktigt bra! Tyvärr har upprustning av de andra entréerna, och översynen av stora lekplatsen, fått stå tillbaka under året då dessa är påverkade av Ellevios arbete med omdragning av elkablar. Vi har under arbetsdagarna fortsatt att arbeta utifrån målsättningen om att lyfta fram våra naturliga förutsättningar i området, såsom att lyfta fram bergen genom att rensa bort sly och mossor.

Elbilsladdning

Efter genomgång med elektriker i våras så har vi bättre förståelse om förutsättningarna för elbilsladdning. Även om en gemensam lösning (med lastbalansering) inte är nödvändig så är det emellertid den lämpligaste vägen. Av denna anledning så inväntade vi Energimyndighetens svar 1 november på Regeringens uppdrag att "analysera och föreslå åtgärder för bättre tillgång till laddinfrastruktur för hemmaladdning oavsett boendeform". Detta för att om möjligt kunna mildra de tidigare så stelbenta reglerna kring ändring av Anläggningsbeslut.

Garage

Efter att garagen tvättats under vårens arbetsdag så bytte pensionärsgruppen ett antal dåliga brädor på garagefasaderna. Garagen blev därefter målade i enlighet med rekommendationerna i underhållsplanen, 12 år efter att de renoverades.

Löpande drift

Vi har under året skött den vanliga driften av området med bl.a. belysning, snöröjning och avfallshantering. Många aspekter av den löpande driften utförs av vår s.k. pensionärsgrupp, liksom vissa av de större insatserna såsom renovering av lekplatserna, fällning av träd, etc.

Bilaga A. Verksamhetsberättelse 2021

Styrelsen

I år avgår ordförande Martin West liksom zonrepresentant Jonna Gibbings. Helena Höje skulle egentligen avgått efter två förtjänstfulla år som ansvarig för grönområden, men väljer att stanna kvar ytterligare ett år i styrelsen för att driva i mål upprustningen av entréerna. Ett stort tack till dem för deras engagemang i styrelsen.

Billdal 2022-02-07



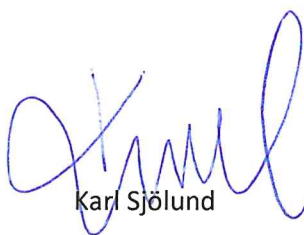
Martin West, ordförande



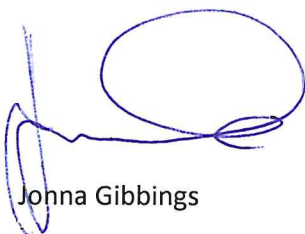
Catrin Olsson, kassör



Markus Langeland



Karl Sjölund



Jonna Gibbings



Helena Höje



Filip Kruse



Erik Holm

Bilaga B. Bokslut 2021 med budget 2022

NORRA LINDÅS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING Org nr: 716408-4431				
Årsredovisning 2021 med jämförelse mot föregående år och budget, samt förslag till budget 2022				
RESULTATRÄKNING	Utfall 2021	Utfall 2020	Budget 2021	Budget 2022
Intäkter				
Årsavgifter	862 400	862 400	862 400	862 400
Motor/kupevärmare, Elladdning	13 136	10 238	20 000	20 000
Återbäring årsavgifter	-66 800	-67 598	-65 000	-65 000
Bredband, månadsavgifter	171 765	170 280	170 280	172 260
Övriga intäkter (nyckelbrickor, fiber inst.)	6 800	0	0	0
Summa intäkter	987 301	975 320	987 680	989 660
Kostnader				
El, garage och vägbelysning	-86 573	-57 960	-75 000	-93 000
Löpande underhåll	-24 633	-20 574	-25 000	-25 000
Underhåll grönområden	-46 687	-15 176	-50 000	-25 000
Kostnader arbetsdagar, container mm	-30 476	-20 278	-20 000	-20 000
Underhåll av garage	-9 225	-6 266	-10 000	-10 000
Vinterväghållning	-188 610	-59 589	-70 000	-70 000
Övrig underhåll enl plan	-98 971	-5 630	-80 000	-80 000
Tömning moluk	-143 471	-139 601	-140 000	-149 000
Försäkringar	-5 964	-5 305	-5 000	-6 000
Fiberavgift	-164 340	-164 340	-170 000	-172 260
Div omkostnader administrativa	-25 999	-18 427	-35 000	-30 000
Arvoderingskostnader	-80 790	-124 232	-125 000	-110 000
Ränta lån	-4 684	-10 008	-10 000	0
Avskrivning investering	-102 800	-102 800	-102 800	-102 800
Ansökan om anläggningsbeslut	0	0	0	-60 000
Avsättning till underhållsfond	25 922	-225 134	-69 880	-36 600
Summa kostnader	-987 301	-975 320	-987 680	-989 660
BALANSRÄKNING	Utfall 2021	Utfall 2020		
Tillgångar				
Garage	1 052 100	1 154 900		
Kortfristiga fordringar	1 014	0		
Likvida medel	1 660 973	2 001 124		
Summa tillgångar	2 714 087	3 156 024		
Eget kapital & skulder				
Underhållsfond	2 039 600	2 065 522		
Lån	0	559 750		
Kortfristiga skulder	674 487	530 752		
Summa eget kapital & skulder	2 714 087	3 156 024		

REVISIONSBERÄTTELSE

Org nr: 716408-4431

till föreningsstämman 2022

Norra Lindås Samfällighetsförening

Räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning av Norra Lindås Samfällighetsförening för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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

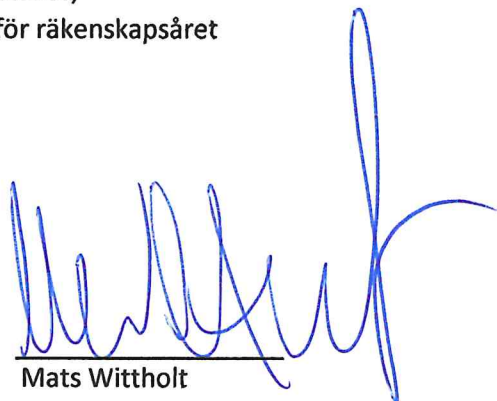
Billdal

28/2

2022



Fredrik Bromander
Revisor



Mats Wittholt
Revisor

Bilaga D. Förslag till styrelse 2022/2023

Zon	Ordinarie ledamöter:	Not:
Zon 1	Martin West	Sitter till 2024
Zon 2	Karl Sjölund	Sitter till 2023
Zon 3	Jonas Pålsson	Sitter till 2024
Zon 4	Helena Höije	Sitter till 2023
Zon 5	Philip Kruse	Sitter till 2023
Zon 6	Erik Holm	Sitter till 2023
Ordförande	Marcus Langeland	Sitter till 2024
Kassör	Catrin Olsson	Sitter till 2023

Bilaga E. Debiteringslängd 2022 Norra Lindås Samfällighet

Medlemsavgiften uppgår till 9 800 kr per fastighet. Total utdebitering för år 2022 uppgår därmed till 862 400 kr.

Inbetalning skall ske till samfällighetens bankgiro 418-5484 med halva beloppet senast **2022-05-31** och halva beloppet senast **2022-11-30**. Faktura kommer att mailas 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
Zon 1	Lövskogsåsen 1	1/88	9 800 kr
	Lövskogsåsen 2	1/88	9 800 kr
	Lövskogsåsen 3	1/88	9 800 kr
	Lövskogsåsen 4	1/88	9 800 kr
	Lövskogsåsen 5	1/88	9 800 kr
	Lövskogsåsen 6	1/88	9 800 kr
	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	9 800 kr
	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	9 800 kr
	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

Bilaga E. Debiteringslängd 2022 Norra Lindås Samfällighet

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	9 800 kr
	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	9 800 kr
	Lövskogsåsen 88	1/88	9 800 kr
Summa		1	862 400 kr

Bilaga F. Ansökan om omprövning av anläggningsbeslut i syfte att inkludera elbilsladdning

Bakgrund:

På årsstämman 2021 fattades beslut om att prioritera arbetet för att möjliggöra elbilsladdning i samfälligheten. Det finns flera anledningar till att vi behöver hitta en lösning för detta, bland annat:

- Mängden elfordon kommer med all sannolikhet att fortsätta öka under överblickbar framtid.
- Elsystemet i garagen är ej dimensionerat för laddning av elfordon.
- Flera medlemmar i föreningen laddar i dagsläget bilar inne i området, utanför egen fastighet, vilket är ej önskvärt.
- Att ej kunna tillhandahålla möjlighet att ladda elfordon sänker värdet på samtliga fastigheter i samfälligheten.

Undersökningen bland samfällighetens medlemmar från hösten 2021 visar ett tydligt stöd för att samfälligheten skall tillhandahålla elbilsladdning. Reglerna kring gemensamhetsanläggningar finns i anläggningslagen, vidare upprättar lantmäteriet ett anläggningsbeslut som säger vilka fastigheter som får använda anläggningen, dess omfattning etc. (läs mer: Laddningsplatser för elfordon på gemensam parkeringsplats | Lantmäteriet (lantmateriet.se)). Styrelsen och den inrättade elbilsgruppen har under 2021/2022 arbetat aktivt med att kartlägga processen framåt, undersöka våra specifika befintliga förutsättningar samt påbörjat utvärdering av olika lösningar.

Processen framåt:

För att installera laddningsplatser krävs beslut i två steg:

1. Beslut om ansökan hos Lantmäteriet om omprövning av anläggningsbeslut i syfte att inkludera laddningsplatser för elfordon. (Lantmäteriet rekommenderar att ansökan hålls generell, dvs inte specificerar utformningen av laddningsplatserna.)
2. Beslut om investering i den tekniska lösning som styrelsen och elbilsgruppen håller på att ta fram.

Anledningen till att processen delats upp i två beslutspunkter är primärt att handläggningstiderna hos Lantmäteriet är långa - uppskattningsvis 9–12 månader från ansökan om omprövning till fastställande av nytt anläggningsbeslut. Under denna tid kommer styrelsen och elbilsgruppen att arbeta parallellt med att ta fram underlag för beslut av (2) vid en extrastämma.

Kostnaden för omprövning av anläggningsbeslutet kostar från 50 000 kr och beror bl.a. på kvaliteten i vårt utredningsunderlag (huruvida samfällighetens medlemmar i hög grad är eniga, tekniska specifikationer, kostnadsbedömningar/-fördelningar, etc).

⇒ **Beslutet i dagsläget omfattar således endast punkt (1) ovan.**

Styrelsens förslag till beslut:

Styrelsen föreslår att föreningsstämman fattar beslut om att ansöka hos Lantmäteriet om omprövning av vårt anläggningsbeslut i syfte att inkludera elbilsladdning.

Bilaga G. Motion rörande lydelse i dokumentet "Utökade riktlinjer för förvaltning av Samfällighetens egendom"

Hej Styrelsen i Norra Lindås Samfällighet,

Jag önskar inkomma med en motion till årsmötet 2022.

Dokumentet "Utökade riktlinjer för förvaltning av Samfällighetens egendom" har en skrivelse som inte ger tydlig vägledning när det gäller växtlighet som påverkar mellan grannar. Under stycket "Grönområden" vill jag göra följande förändring i fjärde meningen.

Meningen i dagen utförande:

"Vidare skall områdets havsnära läge förvaltas på bästa sätt, vilket bland annat innebär att havsutsikt ska främjas."

Förslag till förändring:

"Vidare skall områdets havsnära läge förvaltas på bästa sätt. Växtlighet som på ett väsentligt sätt stör utsikt kan beskäras, men beslut tas i god samverkan mellan berörda grannar."

Bifogar uppdaterat dokument – 8 Utökade riktlinjer för styrelsens förvaltning-rev.pdf

Med vänliga hälsningar

Mats Lövdahl
Lövsåsen 57

070-303 67 16

Utökade riktlinjer för förvaltning av Samfällighetens egendom

Nedan riktlinjer beskriver tydligare hur Styrelsen ska förvalta Samfällighetens egendom.

Trivselregler

Samfällighetens trivselregler ligger till grund för hur Styrelsen ska agera i diverse ärenden.

Förslagsblankett

Det uppkommer emellanåt förslag/önskemål från enskilda medlemmar som endast berör en del av Samfällighetens medlemmar. I de flesta fall handlar det om en förändring på Samfällighetens mark såsom fällning av ett träd, plantering av en buske, etc. Eftersom Samfällighetsföreningen bygger på demokratiska principer är det en grundläggande förutsättning att boendes kommunikation och samverkan vid sådana förändringar fungerar väl. På hemsidan, finns en blankett som ska användas vid denna typ av önskemål. Den ifyllda blanketten, med beskrivning av önskemålet och ställningstagande från berörda grannar, inlämnas till styrelsen. Om majoriteten av berörda grannar samtycker till förslaget, och en eventuell kostnad ryms inom budget, så ska Styrelsen godkänna förslaget.

Bygglovsansökningar

Eftersom Samfälligheten äger mark som gränsar till alla fastigheter så är Samfälligheten per definition granne till alla medlemmar. Detta innebär att Samfälligheten underrättas när någon medlem söker bygglov. Som granne har man rätt att inkomma med synpunkter på en bygglovsansökan. Styrelsen anser sig dock inte ha mandat för att ta parti för någon part. Därav kommer Styrelsen, när Samfälligheten underrättas om bygglovsansökan, publicera denna information på hemsidan. Ytterligare information kan då begäras från Styrelsens ordförande eller direkt från Stadsbyggnadskontoret. Det åligger varje berörd medlem att inkomma med eventuella synpunkter till Stadsbyggnadskontoret.

Grönområden

Lövsogsåsen ska vara ett attraktivt område att bo i. Ett välskött och välkomnande grönområde som kontinuerligt hålls efter är därför väsentligt. Områdets infarter och entréer skall ge ett gott första intryck och vara likartat utformade och i linje med grönområdets karaktär i övrigt: välansade ytor, blottlagda stenpartier, frikostigt med ljungväxter samt enstaka karaktäristiska solitärer i form av välskötta träd, tallar och enar. Vidare skall områdets havsnära läge förvaltas på bästa sätt. Växtlighet som på ett väsentligt sätt stör utsikt kan beskäras, men beslut tas i god samverkan mellan berörda grannar. Styrelsen ska tillse att skötselplanen som trädgårdssingenjören från Gröna Drömmar lämnade 2013 ligger till grund för skötseln av grönområdena. Skötseln av grönområdena ska vara en prioriterad aktivitet på vårens och höstens arbetsdagar.

Bilaga H. Styrelsens förslag till beslut om motionen

Styrelsens förslag

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

Styrelsens motivering

Styrelsen förespråkar naturligtvis att grannar i första hand löser ärenden i samförstånd. Skrivelsen avser emellertid samfällighetens egendom (vilket merparten av marken runt våra hus är) och denna bör förvaltas på ett enhetligt sätt för att bäst upprätthålla höga fastighetsvärden. Havsutsikt har historiskt påverkat fastighetsvärden positivt och bör således främjas. Dagens skrivelse tydliggör detta.

Motionens förslag att grannar i samförstånd ska besluta hur havsutsikt ska främjas riskerar att leda till osämja och i förlängningen ett område som inte är enhetligt förvaltad. Just upplevelsen av ett välskött och enhetligt bostadsområde är något som vi arbetat intensivt med under de senaste årens arbetsdagar. Vid årsstämman 2021 presenterade också styrelsen sin vision för grönområden, vilken fokuserar på enhetlighet, och fick stöd för densamma.