

Mörbyfjärdens Samfällighetsförening

Protokoll från ordinarie årsstämma för Mörbyfjärdens Samfällighetsförening den 20 maj 2022 hos Estniska föreningen i Stockholm och digitalt

1. Stämman öppnas

Ordförande Björn Jarlsäter hälsade de 39 närvarande (varav 14 digitala) välkomna och öppnade årsstämman 2022. Det är första fysiska stämma efter pandemin som också erbjöd digital närvaro. Under pandemin har nya stadgar tagits fram och debiteringen gjorts om till två tillfällen per år.

2. Val av ordförande och stämмоordförandes val av sekreterare

Björn Hansen, tomt 142, valdes till ordförande för stämman och föreningens sekreterare Kalle Lindholm, valdes till sekreterare.

3. Val av två justeringsmän, tillika rösträknare

Marie Rietz, tomt 297, och Mats Åkerlind, tomt 204, valdes till justeringsmän.

4. Upprättande och godkännande av röstlängd

Fysiskt och digitalt närvarande medlemmar fastställdes som röstlängd.

5. Prövande av om stämman blivit behörigen utlyst/sammankallad

Handlingarna skickades ut den 2 maj och har funnits tillgängliga på föreningens webbplats. Det konstaterades därmed att stämman varit behörigen utlyst.

6. Godkännande av dagordningen

Dagordningen godkändes utan tillägg.

7. Styrelsens och revisorernas berättelse

Styrelsen informerade utifrån sina olika gemensamhetsanläggningar, GA, kort om årets arbete:

GA:1 – Mikael Andersson

GA:1 omfattar anläggningen för bastu, bad och bollplaner med omgivande markområde.

Det har fungerat bra, med nästan 900 privatbokade bastutimmar. Stranden har fått ny sand med ny lösning och flera torra björkar har tagits bort. Den allmänna toaletten utnyttjas mycket och städningar, normalt underhåll och vassrensning i gamla badviken har utförts.

Inlägg av Karin Anderberg, tomt 2: Kan de allmänna bastutiderna utökas? Mikael Andersson ser detta som en fråga utanför årsmötets och styrelsens ansvar, en enkät har till exempel varit ute i bastun i annat ärende. Utökade bastutider kan ses över.

GA:16 – Roger Thunell

GA:16 omfattar bryggor och upplägningsplatser.

Två allmänna båtupptagningar och sjösättningar har genomförts. Nytt debiteringssystem har sjösatts med tre kategorier av platser. Nytt hopptorn och ny utgång till vågbrytare har byggts och roddbåtsbryggan har förtöjts i land. Kolnäs bryggan har lagats, slyröjning har skett och en pålad brygga har byggts i Bodalsviken, där det gamla virket som inte är tryckimpregnerat kan brännas.

Inlägg av Gunnar Sundquist, tomt 20: Hopptornet vid inloppet till hamnen är farligt placerat med risk att hoppande barn skadas av båtar, vem har ansvar om något sker? Roger Thunell svarar att tornet är populärt och alltid funnits. Det lär bli protester om det tas bort, försiktighet



måste gälla. *Karin Anderberg, tomt 2*, påminner om att det hoppas även på andra sidan, från ångbåtsbryggan. *Stefan Engström* ur styrelsen undrar om en flytbrygga kan användas. Alternativtogs upp, till exempel varningsskylt på hoppbryggan och orange boj-ring i vattnet. Styrelsen tar med sig frågan.

GA:17, GA:18, GA:19 – Björn Wennberg

Omfattar vattenförsörjningen, som delas upp i tre delar: GA:17, GA:18 och GA:19.

Området har två vattenverk och ingen vattenbrist har rått under året. Underhåll sker kontinuerligt, i Bodalsverket fylls salt och citronsyra på till exempel. Löpande byts också ventiler i området. Vi mäter bakterier och mineralinnehåll i vattnet fyra gånger per år. Samma krav som på Stockholms vatten gäller och under 2021 har några prover visat på sämre kvalitet. I år har resultaten varit bättre. I arbetet ingår att kontakta fastighetsägare och att informera på vår webbplats. Vi växlar ibland mellan verken inom området och sommarvattnet stängs av på hösten (på senare år efter höstlovet) och slås på under våren. Vattnet från Breviksverket får under lågsäsong ofarliga utfällningar av mangan och järn och svartfärgas då. Bodalsverkets vatten är rikt på humus och gulfärgas. Även detta är ofarligt och vattnet blir gradvis bättre men det jobbas vidare med detta.

Fråga från Helle Kant, tomt 77: Är vattenläckan åtgärdad vid Stornäset? Svar från Björn Wennberg: Ja, och det var inte lika allvarligt som först befarades (ingen läcka under vägen).

GA:5 vägar – Mats Åkerlind

GA:5 vägar omfattar vägar, parkeringsplatser och diken.

2021 var en riktig vinter med höga kostnader för snöröjning. Snösmältningen avslöjade också dålig avrinning så nu har mycket fått åtgärdas som inte skedde vid asfalteringen, som byte av vägtrummor längs grusvägarna. Diken vid vägar har inte skötts bra och vägarna har påverkats. Fastighetsägare har ansvar för att klippa växtlighet och ta bort jord för att underlätta avrinning.

Inlägg från Birgitta Sundquist, tomt 20: Det har uppstått en parkering för gamla bilar där återvinningsstationen låg. Mötet noterade även att bildäck förvaras på tomter inom området, synliga från väg. Förslag väcktes om att sätta upp en skylt där bilarna står.

Replik från Kjell Wagner, tomt 209: Från början fanns ordningsregler för området. Nu finns tomter som förvarar upp till sex fordon. De gamla reglerna tycks inte kännas till längre. *Mats Åkerlind* förklarade att man vid infart tillåts ha en rörlängds bredd, motsvarande 4 meter, vilket max klarar två bilar. Flera har breddat infarten på sina tomter vilket påverkar vägarna.

Fråga från Karin Anderberg, tomt 2: Får vi statsbidrag till vägarna? *Mats Åkerlind* svarade att vi fick 700 000 kronor vid vägomläggningen. Dessutom får vi 29 000 kronor per år till bussens vägsträcka inom området. Dessa pengar är bara till för cirka 30 procent av bussvägen. Övriga asfalterade vägar och grusvägarna inom området betalas av oss.

Sektion GA:5 allmän platsmark – Stefan Engström

GA:5 allmän platsmark omfattar utglesning, slyröjning och skogsvård på allmän platsmark.

Den stora frågan här handlar om att bli av med rishögen längs Bodalsvägen. Det är svårt att få den flisad och Stefan berättade historiken om hur vi tidigare kunnat sälja flis som tillverkats på plats. Sämre kvalitet på det som kastas (med inslag av sten, rötter och annat material) har gjort att företagen som flisar inte vill ta risets ens om vi erbjuder oss att betala. Uppenbarligen har våra skyltar och instruktioner inte hjälpt. Vi hittar ingen annan som vill flisa och en lösning är därför att elda upp lagret, vilket Thomas Larsson (som varit inblandad länge i projektet) kan hjälpa oss med. Börjar vi elda så är det dock lika enkelt att elda hemma på tomten och då fyller lagret ingen funktion längre. Vi skulle kunna köpa en egen flismaskin men den lär då behöva repareras.

Upplysande inlägg från Marie Rietz, tomt 297: Vid Mörby gård har flisning pågått hela vintern. Det ligger också stora träd på parkeringen vid Bodalsområdet nedanför vattenverket.
Inlägg från Kjell Wagner, tomt 209: En gran har fallit ovanför hans tomt upp emot Bodalsvägen. Styrelsen tar till sig båda dessa kommentarer om liggande träd.

Ekonomi

Christian Fegler som främst arbetat med årsredovisningen hade oturligt råkat ut för sjukdom och årsredovisningen drogs därför inte i detalj.

Helle Kant, tomt 77, påpekade att tydligare information om lån, med räntor och amorteringar borde finnas med i årsredovisningen, liksom förtydliganden om kortfristiga och långfristiga skulder. *Kjell Wagner, tomt 209,* instämde i att inget ska vara dolt i årsredovisningen och att allt längre än ett år är långfristigt. *Björn Jarlsäter* drog här historiken kring lånen där Nordeas lån löstes in i höstas när räntorna konstaterades vara höga och amorteringstiderna korta. Vid en kontroll med flera banker visade flera banker ointresse för samfälligheter, bland annat beroende på tveksamheter till säkerheter. Bara SEB var intresserade och gav en rörlig ränta i november på 2,15 procent (en ränta som idag är 2,8 procent) och amorteringstider på 30 år för vägar och hamnar samt 20 år på vatten. Under så lång tid hinner räntorna ändras fram och tillbaka. *Marie Rietz, tomt 297,* som jobbat länge med räntor påpekade att det kan vara lika farligt att binda räntor på lång tid som att inte binda alls. Det bästa kan vara att ha en mix av bundet och rörligt.

Kjell Wagner, tomt 209, tog upp att vi bör ta ställning i frågan om moms på samfälligheter som kan bli aktuellt. Han rekommenderar att en grupp bildas som tittar på detta. Frågan diskuterades ingående och *Björn Hansen, tomt 142,* rekommenderade kontakt med Claes Eriksson på Konvaljeholmen. *Björn Jarlsäter* upplyste om att praxis håller på att tas fram utifrån fall i Tyskland och att det inte är en fråga för i år. *Helle Kant, tomt 77,* informerade här om att Skatteverket ännu inte tagit ställning om momsen. *Christer Sundbom* från styrelsen påpekade avslutningsvis att moms ska gälla alla samfälligheter, och att en plan därmed behövs.

Revisorernas berättelse

I revisorernas frånvaro lästes slutmeningen i revisionsberättelsen upp med förslaget att ge styrelsen ansvarsfrihet. *Helle Kant, tomt 77,* undrade varför inte revisionsberättelsen kommit i tid med annat underlag. *Björn Jarlsäter* förtydligade med att även styrelsens arbete dragit ut på tiden i år, trots att vi fått två månader extra tid enligt de nya stadgarna.

8. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

Stämman beslutade att fastställa beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen och att lägga förvaltningsberättelse, årsredovisning och revisionsberättelse enligt föregående punkt till handlingarna.

9. Motion om tennisbanorna

En motion hade kommit in om underhåll av tennisplanerna. Motionen har besvarats av styrelsen och ärendet fanns med i underlaget till stämman.

Mikael Andersson från GA:1 inledde med att styrelsen instämmer i behovet av att måla om tennisplanerna och föreslår att priset på tennisbiljetten höjs till 80 kronor per timme så att renoveringen betalas över tid. Planerna har stort värde och finns med i förrättningsbeslutet. Han påpekade också vikten av att undvika gratisspel och att få tydligare redovisning av utnyttjandet. *Rune Pedersen, tomt 251,* en av motionärerna, menade att en prishöjning är naturlig att se över efter renoveringen, men att binda upp sig vid ett pris redan nu är förhastat. Att höja kan behövas men inte till 80 kronor. Även bastupriset kan behöva höjas inte minst på grund av högre elpriser.

Inlägg från Karin Anderberg, tomt 2: Höj biljettpriset på våra lappar till 60 kronor. *Björn Wennberg* från styrelsen tryckte på vikten av att det bär sig ekonomiskt. *Mikael Andersson*

berättade att elkostnaden för en timme i bastun beräknats till cirka 33 kronor, viss marginal finns därmed. Vi behöver få in mer från tennisen för att låna föreslagna 300 000 kronor på tio år, vilket ungefär stämmer med underhållsintervallet. *Kjell Wagner, tomt 209*, varnar för priselasticiteten, höjer man för mycket (till 80 kronor) kan spelandet stanna av. Han månar om att få dit barnen. *Helle Kant, tomt 77*, efterlyser en helhetssyn i frågan och får medhåll av *Martin Pekkari, tomt 15*, som också vill se ett samlat grepp, inte polariserat efter det man själv gillar. Ge det lite tid och tillsätt en grupp som tittar på det kollektivt och samlat. *Rune Pedersen, tomt 251*, tog här upp att tennisen nyttjades med 730 timmar förra året, fördelat på de två banorna. Med en sådan beläggning nås 300 000 fonderade kronor på 10 år. *Karin Anderberg, tomt 2*, vill inte frångå principen att klistra en enda lapp och menar att priset bör höjas åtminstone till 50 kronor. Att ha 7 kronor i marginal för bastun är för lite. Reglementet vad gäller gratisspelande handlar om att barn under 12 år får spela på obokade tider men måste sluta om någon bokar tiden, upplyste *Rune Pedersen, tomt 251*, om.

Mikael Andersson, summerade med att vi ser över en höjning till 50 eller 60 kronor och siktar på prisjustering inför 2023. Han efterlyser också tydligare redovisning av pengarna och ett godkännande att låna 300 000 kronor. *Rune Pedersen, tomt 251*, öppnade också för ett annat smartare bokningssystem i framtiden.

Stämman gav motionen bifall, inklusive att ta upp ett lån på 300 000 kronor med avsikt att betalas av på tio år. Styrelsen ska återkomma med prisjusteringar inför 2023.

10. Ersättning till styrelseledamöterna och revisorerna

Anders Sundqvist från valberedningen drog ersättningen. Ordförande har 10 000 kronor per år, ledamot får 5 000 kronor och suppleant 3 000 kronor. Styrelsemöte ersätts med 1 500 kr per person och möte. Revisorerna får fördela 4 000 kronor mellan sig, liksom valberedningen. Extra arbete som utförs av styrelsemedlem ger 230 kronor per timme. Annat arbete utanför rollen i styrelsen eller som utförs av utomstående ger 160 kronor per timme. Valberedningens förslag är att nämnda timersättningar höjs från 230 till 250 kronor per timme och från 160 till 180 kronor per timme. I övrigt oförändrade villkor.

Stämman beslutade att bifalla valberedningens förslag.

11. Styrelsens förslag till verksamhetsplan

GA:1 har gjort sina stora insatser, främst omläggning av bastuns tak. Framöver ska endast en tredjedel av sandmängden fyllas på vid stranden då vi skyddar sanden med en presenning över vintern. Fler träd ska tas och bastuaggregatet byts dagen efter stämman. Fortsatt vassrensning ska ske, stigförbättringar ska genomföras och vi funderar på en lösning på att renovera bastubron.

GA:16 har precis färdigställt renoveringen av sjösättningsrampen. Den har gjorts större och med betongelement som bas. **GA:16** planerar inga större insatser framöver.

GA:17, GA:18 och GA:19 ska genomföra löpande åtgärder som rör filter, salt och el samt försöka lösa frågan med svarta utfällningar i Breviksvattnet och den gula humusen i Bodalsvattnet. Inga stora investeringar väntar.

Kell Wagner, tomt 209, undrar över fördelningen i vattensektionerna. *Björn Wennberg* gav en snabb förklaring. Alla i området betalar till **GA:17** som innehåller vattenverken. **GA:18** är vintervattnet som finns i Centralområdet och alltså betalas av de boende där, medan **GA:19** är sommarvattennätet som betalas av dem som använder det nätet (västra delar: Stornäset, Kolnästäppan etcetera och Södra Storskogen). Därutöver finns enskilda föreningar i Norra Storskogen och Bodalsområdet med egna ledningar, som de som bor där betalar för.

GA:5 vägar ska fortsätta underhålla vägar: sladda, salta, dammbinda sommartid samt snöröja och halkbekämpa vintertid. Viss buffert ska byggas för att klara kalla snörika vintrar, inte minst också för stigande bränslekostnader. Av den orsaken har avtalet med Thomas Larsson omförhandlats för i år, och dessutom har vi gjort en temporär lösning med viss justering av timpriset baserat på aktuellt bränslepris överstigande 20 kronor per liter. Vissa investeringar i räcken vid vändplaner ska göras och vändplanen vid Bodal ska till hälften finansieras av oss.

Kjell Wagner, tomt 209, ifrågasätter varför en buffert ska byggas, han ser ingen vits med att spara. *Karin Anderberg, tomt 2* undrar vart vägskylden till Mörbyfjärdens tomtområde har tagit vägen?

GA:5 allmän platsmark. Här ligger som nämnts rishögen. Frågan om trädavverkning är också viktigt och medlemmar uppmanas att fråga styrelsen om tillstånd. På så vis undviks också bråk med grannar. Stefan Engström har hittills bara nekat fällning av två träd. En upplysning lämnades här också om att större avverkningar stoppats norr om vårt tomtområde och söder om området längs motionsspåret.

Helle Kant, tomt 77, undrade vad som talar för att årets budget i verksamhetsplanen ska hålla. Det är ändå bra med en buffert eftersom det alltid händer något.

Verksamhetsplanen godkändes och lades till handlingarna.

12. Styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd

Genomgång av utgifts- och inkomststat. För respektive GA gäller:

- GA:1 – Oförändrad avgift 1 360 kronor.
- GA:16 – Båtplatsavgifter behålles med 400, 500 och 600 kronor per meter. Andelsavgiften höjs från 150 till 250 kronor.
- GA:17 – Andelsavgiften ökar med 300 kronor till 2 500 kronor.
- GA:18 – Oförändrad avgift 1 000 kronor.
- GA:19 – Oförändrad avgift 600 kronor.
- GA:5 – Höjd andelsavgift med 500 kronor till 2 600 kronor. För allmän platsmark har kostnaden 20 000 kronor satts.

Inlägg från Kjell Wagner, tomt 209: Marken för båtupptagning, varför ska höjda kostnader för denna gälla alla i området? Den frågan var uppe på förra årsmötet i en motion, men lever nu alltså vidare. *Roger Thunell* förklarade att pengar behövs för den långsiktiga underhållsplanen.

Debiteringslängden kunde inte uppvisas fysiskt på stämman på grund av hastigt sjukdomsfall på Christian Fegler. Däremot kunde föreningens kassör visa upp debiteringslängden i sin telefon.

Styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat fastställdes liksom debiteringslängden.

13. Upptagande av lån

Frågan behandlades under punkt 9 där stämman godkände att ta upp ett lån på 300 000 kronor med avsikt att betalas av på tio år.

14. Underhålls- och förnyelseplan

En underhålls- och förnyelseplan har efterfrågats på förra årsstämman. En sådan ska finnas enligt stadgarna och den har blivit klar under våren. Planen bör gås igenom och revideras regelbundet (minst vart 3:e år). Styrelsen föreslår att planen utgör grunden för budget och planering av löpande och periodiskt underhåll. Christer Sundbom från styrelsen har hållit i arbetet och redogjorde kortfattat för planen som ska beslutas på stämman. Den har tagits fram i samarbete med GA-ansvariga och har inneburit en genomgång av alla de tillgångar som finns i

föreningens ägo, som är väldigt många. Ett rimligt belopp har hittats för avsättning till underhålls- och förnyelseplanen genom att för varje GA beräkna ett teoretiskt underhållsbelopp och dra av amorteringen på lånen inom aktuell GA. Tio procent av denna summa avsätts till planen. På så vis summeras avsättningen från alla GA till 76 000 kronor totalt första året.

Ett utkast till underhålls- och förnyelseplanen har legat på vår webbplats före stämman och har enligt det fysiska utskicket till stämman kunnat rekvireras hos Christer Sundbom. Styrelsen är medveten om att alla inte har läst planen. Christer välkomnar att den läses och att inspel ges för att förfinas den.

Stämman godkände förslaget till underhålls- och förnyelseplan. En reservation lämnades från *Kjell Wagner, tomt 209*, som inte läst planen.

15. Val av styrelse och styrelseordförande samt suppleanter

Stämman följde valberedningens förslag som lästes upp av valberedningens Anders Sundqvist. Följande beslutades därmed:

- Nyval av Stefan Engström som ordförande och av Christina Leander, tomt 143, som ny ledamot.
- Omval av ledamöterna Stefan Engström, Helene Lilja, Björn Wennberg och Roger Thunell.
- Nyval av suppleanterna Helle Kant, tomt 77, och Mattias Engström, tomt 293.

16. Val av revisorer och revisorssuppleanter

Stämman följde valberedningens förslag och beslutade om omval av Mikael Bergman.

17. Val av valkommitté

Stämman valde en ny valkommitté från stämmodeltagarna och beslutade att den nya valberedningen består av Karin Anderberg, tomt 2 och Björn Hansen, tomt 142.

18. Övriga frågor

Inga övriga frågor noterades.

19. Stämmoprotokollets anslående

Stämmoprotokollet anslås på föreningens tavla vid Brevik senast den 2 juni 2022. Det läggs också ut på www.morbyfjarden.se under fliken "Samfälligheten" samt hålls tillgängligt hos styrelsens ledamöter.

20. Stämman avslutas

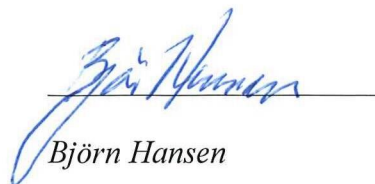
Ordförande Björn Hansen lämnade över ordet till styrelsens avgående ordförande Björn Jarlsäter som har haft sju år på posten. Han tackade alla som varit med på mötet. Björn Hansen tackades för sin insats som mötesordförande och avgående valberedaren Anders Sundqvist avtackades för sina år i valkommittén.

Vid protokollet:



Kalle Lindholm

Ordförande:



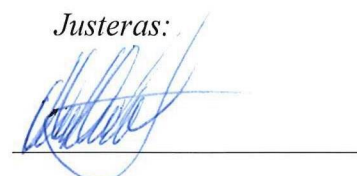
Björn Hansen

Justeras:



Marie Rietz

Justeras:



Mats Åkerlind