

HEMMARÖTOMTÄGAREFÖRENING

Kallelse till Årsmöte 2017

Medlemmarna i Hemmarö Tomtägareförening kallas härmed till årsmöte
lördag den 22 juli 2017 kl. 14.00 på Dahls fastighet 2:81

Dagordning

1. Sammanträdet öppnas
2. Fråga om kallelse till mötet skett i behörig ordning
3. Val av ordförande för mötet
4. Anteckning av närvarande medlemmar
5. Godkännande av dagordning
6. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
7. Föredragning av verksamhetsberättelsen (bilaga 1)
8. Föredragning av revisorernas berättelse (Bilaga 2)
9. Godkännande av bokslut
10. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen för det gångna verksamhetsåret
11. Proposition, fastställande av stadgar, andra beslutet (bilaga 3)
12. Proposition, beslut om invärdering av tillgångar (bilaga 4)
13. Styrelsens utredning om markupplåtelser på föreningens mark, information (bilaga 5)
14. Motion om avregistrering av organisationsnummer, beslut (bilaga 6)
15. Motion om delning av föreningen, beslut (bilaga 7)
16. Motion om offentliga styrelseprotokoll, beslut (bilaga 8)
17. Godkännande verksamhetsplan och budget för verksamhetsåret 2017/18 (bilaga 9)
18. Val av ordförande för två år
19. Fyllnadsval av sekreterare för ett år
20. Val av revisorer och revisorsuppleant för två år
21. Val av två byamän och två vice byamän, för vardera Ängarna och Skogen
22. Val av suppleanter för två år
23. Beslut om arvoden
24. Fastställande av årsavgift. Styrelsens förslag 1 200 kr.
25. Övriga frågor
26. Mötet avslutas

Vill medlem till ordinarie styrelsesammanträde framställa förslag, åligger det medlemmen att till styrelsen göra anmälan därom senast 1 juni.

Bilagor

1. Verksamhetsberättelse 1 juni 2016 – 31 maj 2017
2. Revisorernas berättelse
3. Proposition - Stadgeändringar
4. Proposition – Styrelsens förslag om att invärdera tillgångar
5. Styrelsens utredning om markrättigheter för medlemmarnas anläggningar på föreningens mark, fastigheten Hemmarö 2:6
6. Motion om avregistrering samt styrelsens yttrande och förslag till beslut
7. Motion om delning av föreningen samt styrelsens yttrande och förslag till beslut

8. Motion om offentliga styrelseprotokoll samt styrelsens yttrande och förslag till beslut
9. Verksamhetsplan och budget för 2017/18, styrelsens förslag

Föreningen bjuder på kaffe!
Välkomna!

Hemmarö Tomtägarförening
Styrelsen

2016/17

HEMMARÖ TOMTÄGAREFÖRENING



Verksamhetsberättelse 1 juni 2016 – 31 maj 2017

Styrelsen har utgjorts av:

Göran Palmér	ordförande
Frida Laulund	sekreterare
Jan Ohlsson	kassör
Sture Bergman	suppleant
Roland Bergström	suppleant

Övriga förtroendevalda:

Björn Gustafsson	byaman Ängarna
Kjell Idenlöv	byaman Storskogen
Johan Rosell	revisor
Vilhelm Reuterswärd	revisor
Ingrid Warming	revisorssuppleant

Valberedning

Gun Eriksson Pernold
Börje Svensson

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda möten.

Slåtterdag

För fjärde året i rad genomförde vi den 6:e augusti en slåtterdag för att hjälpas åt att slå och röja sly på våra ängsmarker. Som vanligt var det bra uppslutning och stämningen var på topp. Aktiviteten är även ett bra på så sätt att det binder ihop de två olika sidorna, ängarna och skogen.

Det märks att vårt arbete ger resultat, dels i vackra blomsterängar på våren, dels i att arbetet går lättare år för år då mängden sly minskar. I år slog vi hela ängen nedanför Wiegurds och hela ängen mellan brandskjulet och Kuggviken.

Som vanligt bjöds det på korv och dricka som smakade utmärkt efter ett par timmars ängsröjande.



Att röja i mitten av augusti skapar bästa förutsättningarna för ängsblommorna.

Höströjning

Traditionsenligt genomfördes i september höströjning på både Skogen och Ängarna (24.e). Som vanligt var det bra uppslutning på både Ängarna och Skogen. Runt 40-50 personer på bägge sidor. Vädret var på rätt humör och det var riktigt varmt till och från.

Samling vid Söderängsbrygga för genomgång av dagens aktiviteter och fördelning av områden. Uppslutningen var mycket bra, med många händer blir det mycket gjort.

Röjningen på ängarna: Vi var runt 40 deltagare på ängarna vilket var ett klart rekord. Under veckan innan så røjde Rickard Johansson på hela området, som vanligt, mellan Erik Johanssons tomt fram till ängsöppningen nedanför Larssons.

På röjningsdagen höll ena gruppen till i området nedanför bokskogen, där det glesades ut vissa träd och det togs ned några stora dåliga träd nära sjövägen samt rensning utmed strandlinjen mot stora bryggan. Rensning utmed diken inför grävning av dessa från 2:51 Axén/Hoffmans tomt upp runt branta backen förbi 2:50 Gustafsson/Dromberg.

Andra gruppen røjde vid området nedanför 2:63 Kässlin/Reutersvärd (Ek) och gången bort förbi 2:62 Laulund och 2:100 Törnkvist. På bägge sidor av stora stigen från sjön upp mellan Kässlin/Reutersvärd och 2:57 Wisén røjdes det också samt en stor dålig björk nedanför 2:67 Larsson sågades ned.

På skogen utfördes röjning av sly vid Kuggviken från transformatorstation mot norra gränsen samt upp mot berget. Dessutom røjdes vid helikopterplatsen vid Kuggviken samt i anslutning till Spökviken och vid våra pumphusanläggningar. Samtliga fastighetsägare deltog samt familjemedlemmar. Totalt deltog cirka 50 personer. Som avslutning på dagen var det sedvanlig ärtsoppa med tillbehör.



På kvällen på ängarna samlades röjarna i Bokskogen runt den fina stockbrasan. Dikhan/Ohlssons excellenta pizzor förgyllde kvällen även i år! Många pigga fötter hjälptes åt i pizzaverkstanen och bärandes kartonger fyllda med varm läcker pizza. Ingen behövde gå hem besviken då pizzan var lika fantastisk som alltid. Det känns väldigt bra när så många deltar att hålla våra gemensamma områden i form.

Stor tack till alla som deltog i röjningarna och ett speciellt tack till Dikhan/Ohlsson för den fantastiska pizzan och byamännen Kjelle och Björn för organisering och förtäring.

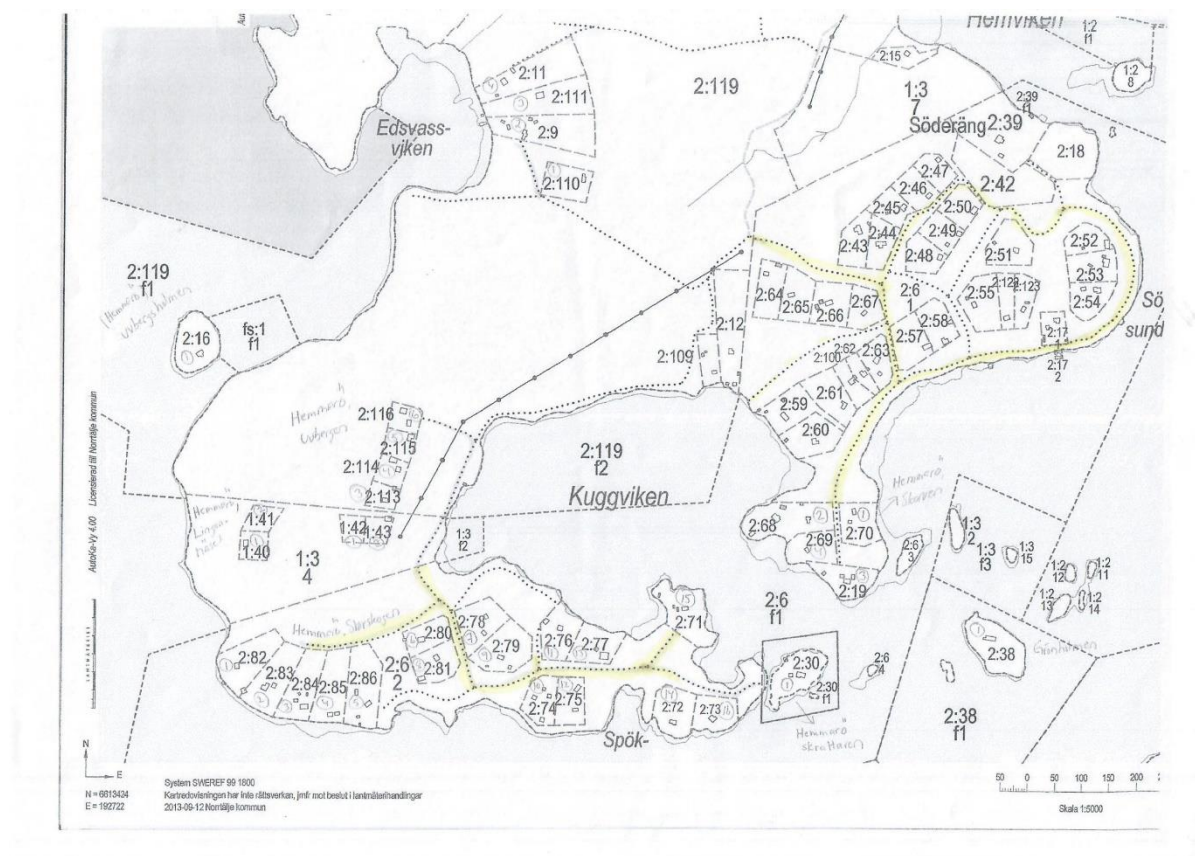
Vägarbeten

Planeringen för 2016/17 innefattade ett större vägarbete. Under 2016 tog styrelsen in två offerter där kostnaden hamnade på ca 115.000 kr, att jämföra med de ca. 40.000:- som estimerats tidigare, varför arbetet inte utfördes under detta år.

En renovering av diken och dränering kunde däremot genomföras, som förberedelse för kommande vägarbeten. Tack Kjelle (Idenlöv) och Svenne (Carlsson)!



Styrelsen har prioriterat vilka stigar som vi ska fokuseras på i fråga om underhåll, utmärkta i gult på kartan.



Stadgar

Vid årsmötet 2016 klubbades de ändringar till stadgarna som föreslagits igenom för andra året i rad och därmed har stadgarna fastställts. Avsikten med beslutet var att ändra så lite som möjligt i stadgarna, men ändå åtgärda de problem som ansågs finnas. Förutom småjusteringar tillades även en punkt angående valberedning.

Renovering av föreningens egendom

Renovering av den allmänna bryggan som ligger i direkt anslutning till båthuset som Anneli och Jan har på arrenderad föreningens mark, har utförts av Jan själv.

Behandlade önskemål från medlemmar om att få ta ner träd m.m.

Fastighet	Beviljat önskemål
2:17	Mellan Buö och Elsbeth finns en gran som verkar sjuk. Det finns även en björk i närheten som skulle behöva tas ned.
2:79	Borttagning av 5-6 träd på föreningens mark framför tomten.

Föreningens ekonomi

Ändrad redovisningsprincip

Styrelsen har kommit fram till uppfattningen att redovisningen, förutom en resultaträkning, även bör omfatta en balansräkning för att kunna redovisa föreningens tillgångar, främst i form av markinnehav och markförbättringar, på ett rättvisande sätt. I detta års bokslut omfattar balansräkningen på tillgångssidan dock endast banktillgodohavandet och de investeringar i form av markarbeten som gjorts under året.

Övriga tillgångar som föreningen äger sedan tidigare år kan invärderas genom ett separat beslut av årsmötet, dessa kommer då att ingå i nästa års bokslut.

Bokslutet är upprättat enligt reglerna för förenklat årsbokslut i Bokföringslagen samt anvisningarna i Bokföringsnämndens allmänna råd för ideella föreningar.

Tillgångar	2016/17	noter
Byggnader och mark	21 075	not 1
Inventarier	0	not 2
Kundfordringar	0	
Övr fordringar	0	
Kassa och bank	97 521	not 3
Summa tillgångar	118 596	
Eget kapital		
Balanserade över-/underskott	88 335	not 4
Årets över-/underskott	28 961	
Skulder		
Leverantörsskulder	100	
Övr skulder	1 200	
Summa skulder	1 300	
Summa eget kapital och skulder	118 596	

Not 1

Årets kostnader för ökad marktillgänglighet har uppgått till 24 563 kr med en avskrivningstid på sju år. Årets avskrivning blir därmed 3 488 kr och restvärdet vid verksamhetsårets utgång 21 075 kr.

Not 2

Föreningen saknar inventarier med bokföringsmässigt värde.

Not 3

Föreningen saknar kontantkassa.

Not 4

Beloppet är beräknat för balans, eftersom årets balansräkning utgör ingångsbalansräkning. Av samma skäl saknas jämförelsetal för föregående verksamhetsår.

Resultaträkning

Intäkter	2015/16	2016/17	noter
Medlemsavgifter	56 700	56 760	
Gåvor och bidrag	750	100	
Övr verksamhetsintäkter	2 500	2 500	
Försäljningsintäkter	0	700	
Övr intäkter	500	0	
Summa intäkter	60 450	60 060	
Kostnader			
Verksamhetskostnader	19 582	14 391	
Försäljningskostnader	0	0	
Övr externa kostnader	4 979	10 071	
Personalkostnader	2 300	3 149	
Av- och nedskrivningar	0	3 488	Not 5
Övr kostnader	0	0	
Summa kostnader	26 861	31 099	
Verksamhetens över-/underskott	33 589	28 961	
Finansiella intäkter	0	0	
Finansiella kostnader	0	0	
Över-/underskott efter finansiella poster	33 589	28 961	
Bokslutsdispositioner	0	0	
Skatt	0	0	
Årets över/underskott	33 589	28 961	

Not 5

Posten av- och nedskrivningar är ny på grund av ändrad redovisningsprincip.

Bilaga 2

Revisorernas berättelse

Till årsmötet i Hemmarö Tomtägarförening 2017

Vi har granskat verksamhetsberättelse med årsbokslut för Hemmarö Tomtägarförening för verksamhetsåret 1 juni 2016 till 31 maj 2017. Vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Enligt vår uppfattning ger verksamhetsberättelsen med årsbokslut en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens verksamhet och finansiella resultat för verksamhetsåret 2016/17 och finansiella ställning per den 31 maj 2017.

Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även granskat styrelsens förvaltning för Hemmarö Tomtägarförening för verksamhetsåret 1 juni 2016 till 31 maj 2017.

Vi tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2016/17.

Stockholm 2017-06-12



Johan Rosell



Vilhelm Reuterswärd

Bilaga 3

Proposition - Stadgeändringar

Förslaget är att permanenta ändringar till stadgarna genom att göra följande tillägg, rättelser och förtydligande i stadgarna. Borttag är markerade med röd kursiv stil och tillägg med blå fet stil. Förslaget är redan godkänt en gång av föregående årsmöte.

§ 4

Lagfaren ägare **och delägare eller en av flera lagfarna ägare** till fastighet inom tomtområdet skall tillhöra föreningen. Det ankommer på styrelsen att informera nytilträdande ägare och att överlämna stadgarna.

Medlemskap

§ 6

Medlem som icke längre äger eller representerar den fastighet för vilken inträde vunnits, upphör att vara medlem i föreningen med utgången av det **verksamhetsår år** för vilket avgiften erlagts.

§ 10

Byamännen väljes för två år i taget. De äger **rätt att** närvara vid styrelsens sammanträden.

Byamän

§ 12

Två personer ska utgöra valberedning. Deras uppgift är att kontakta och utvärdera medlemmars vilja och lämplighet att anta förtroendeuppdrag i föreningen och därefter föreslå kandidater. Valberedningen väljs för två år i taget. Valet sker jämna år.

Valberedning

§ 16

Å föreningssammanträde må ärenden som ej blivit i kallelsen till sammanträdet **upptagna**, ej till avgörande företagas, såframt ej samtliga medlemmar i föreningen giva sitt samtycke.

§ 18

Styrelsen äger när den finner **lämpligt lämpligast** kalla föreningens medlemmar till extra föreningssammanträde.

Sådant sammanträde skall också av styrelsen utlysas, då det för uppgivet ändamål skriftligen påfordras av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.
Kallelse till extra föreningssammanträde skall vara medlemmarna tillhanda minst 30 dagar innan mötet.

§ 19

Vill medlem till ordinarie **föreningssammanträde** framställa förslag, åligger det **medlemmen honom** att till styrelsen göra anmälan därom senast 1 juni före sammanträdet.

§ 25

Vid ordinarie föreningssammanträde skall förekomma följande ärenden:

1. Föreningssammanträdets öppnande av ordförande eller vid förfall för denne vice ordförande eller annan styrelseledamot.
2. Fråga om kallelse till föreningssammanträdet skett i behörig ordning.
3. Val av ordförande för föreningssammanträdet.
4. Anteckning av närvarande medlemmar.
5. Val av två justeringsmän.
6. Föredragning av verksamhetsberättelsen.
7. Föredragning av revisorernas berättelse.
8. Godkännande av bokslut.
9. Fråga om beviljande av ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter.
10. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter.
11. Val av revisorer och revisorssuppleant.
12. Val av två byamän, en för Ångarna och en för Skogen.
- 13. Val av valberedning**
14. Arvoden.
15. Fastställande av årsavgiftens storlek.
16. Vill medlem till ordinarie styrelsesammanträde framställa förslag, åligger det **medlemmen honom** att till styrelsen göra anmälan därom senast 1 juni.
17. Övriga frågor.
18. Föreningssammanträdets avslutning.

§ 26

Beslut om ändring av stadgarna vare ej giltigt med mindre det beslutats på två på varandra följande föreningssammanträden, varav minst ett ordinarie och beslutet på **det den** senare **föreningssammanträdet stämman bifallits beträffs** av minst två tredjedelar **av de vid föreningssammanträdet närvarande röstberättigade röstande.**

Stadgeändringar

§ 27

Beslut om föreningens upplösning vare ej giltigt med mindre att beslutet fattas av två på varandra följande föreningssammanträden, **varav därav** minst ett ordinarie **och beslutet på det senare förenings-sammanträdet bifallits av minst tre fjärdedelar av de vid föreningssammanträdet närvarande röst-berättigade. Å det sista av dessa sammanträden skall beslutet biträdas av minst tre fjärdedelar av de vid föreningssammanträdet röstberättigade.**

Föreningens upplösning

§ 28

Om upplösning och likvidation av föreningen beslutats på sätt i **näst**föregående paragraf stadgas, skall vad som efter gäldande av föreningens skulder återstå tillfalla det ändamål, som sista föreningssammanträde beslutar.

Bilaga 4

Proposition – Styrelsens förslag om att invärdera tillgångar

Föreningens huvuduppgift är att förvalta den gemensamma marken, fastigheten Hemmarö 2:6, där föreningen har anläggningar av betydelse för alla tomtägare – t.ex. Söderängs brygga, de två andra allmänna bryggorna, badstranden samt vägar och stigar.

Styrelsen har kommit fram till uppfattningen att föreningens ekonomiska redovisning bör omfatta dessa tillgångar för att vara rättvisande.

- Styrelsen föreslår årsmötet att invärdera den gemensamt ägda marken, fastigheten Hemmarö 2:6, som en tillgång i balansräkningen för 2017/18.
- Styrelsen föreslår årsmötet att invärdera de anläggningar av större omfattning som utförts på den gemensamma marken under tidigare år, i den mån dessa fortfarande kan anses ha ett restvärde av betydelse.

Styrelsens överväganden

Inga skattemässiga konsekvenser

Taxeringsvärdet på fastigheten Hemmarö 2:6 är av Skatteverket satt till noll, eftersom marken inte är avsedd att bebyggas. Det utgår ingen fastighetsavgift, eftersom det inte finns bostäder på fastigheten. Bokföringslagen ställer inga särskilda krav på bokföringen och kraven på skattedeklaration är mycket enkla, så länge de bokförda tillgångarna har ett värde som understiger 1,5 milj. kr. Under förutsättning att de huvudsakliga intäkterna kommer från medlemsavgifter, så är dessa skattebefriade.

För- och nackdelar

Fördelarna med ett sådant sätt att redovisa är flera:

- Mer rättvisande redovisning av föreningens egentliga tillgångar (mark och markanläggningar)
- Det framgår av redovisningen när tillgångar börjar tjäna ut och därför kan behöva ersättas
- De årliga avskrivningarna ger en indikation på vad det kostar föreningen att underhålla olika markanläggningar
- Avskrivningarna jämnar ut de redovisade resultaten mellan åren, de stora fluktuationer som funnits hittills med syftet att fondera medel för kommande års investeringar kommer att minska eller upphöra
- Föreningen blir mer trovärdig i förhållande till skattemyndighet och bank, dessa förväntar sig en redovisning med balansräkning
- Redovisningen anknyter till Bokföringslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd för ideella föreningar, och utgör därmed ett starkare dokument

Nackdelarna är relativt begränsade:

- Det krävs lite mer kompetens av kassör och revisorer när man bokför med balansräkning
- Balansräkningen med tillhörande noter kan uppfattas som svårläst för den som inte tidigare haft kontakt med redovisning, men samma info som tidigare finns fortfarande i resultaträkningen, man kan betrakta balansräkningen som en tilläggsinformation

Ingångsvärde för marken

Fastigheten Hemmarö 2:6 skänktes till föreningen, så det ger ingen vägledning om värdet. Styrelsen föreslår att markens värde vid gåvotillfället 1955 uppskattas genom en jämförelse med kvadratmeterpriserna för tomterna inom området då dessa såldes, med en omräkningsfaktor baserad på att mark som inte är avsedd att bebyggas kan antas ha ett väsentligt lägre värde än tomtmark som får bebyggas. Denna omräkningsfaktor har uppskattats till 0,3 i beräkningen nedan.

Enligt en säker uppgift såldes en av tomterna i området (Hemmarö 2:49) för ett kvadratmeterpris på 0,64 kr år 1950. Då allmänningen skänktes till föreningen 1955 hade konsumentprisindex (KPI) ökat med en faktor 1,31 jämfört med 1950.

- $210\,346 \text{ kvm} * 0,64 \text{ kr} * \text{KPI } 1,31 * \text{faktor } 0,3 = 52\,906 \text{ kr}$

Markvärden ska vare sig skrivas av eller skrivas upp beroende på ändrat marknadsvärde. Eventuell reavinst beräknas först om mark säljs. Markvärdet ska således tas upp till samma belopp i balansräkningarna för kommande år, det förändras inte så länge ingen mark avyttras.

Restvärde för anläggningar och markarbeten

Styrelsen föreslår att föreningens anläggningar och utförda markarbeten tas upp i balansräkningen, till de restvärden som kan uppskattas och med avskrivningstider som är beräknade för att svara mot anläggningens förväntade återstående livslängd.

Föreningens inventarier

Föreningen äger en del inventarier i form av t.ex. slåtterbalk och brandutrustning. Styrelsen bedömer att dessa i dagsläget inte har ett restvärde som motiverar att ta upp dem som anläggningstillgångar.

Styrelsens förslag

Styrelsen föreslår att årsmötet invärderar mark, bryggor och tidigare utförda markarbeten i balansräkningen för 2017/18, till följande värden/restvärden och med följande avskrivningstider:

• Hemmarö 2:6	52 906 kr	ingen avskrivning
• Söderängs brygga	100 000 kr	30 år
• Allmän brygga på Ängarna	20 000 kr	15 år
• Allmän brygga på Storskogen	20 000 kr	15 år
• Sand på badstranden	5 000 kr	7 år
• Vägunderhåll 2013/14	45 000 kr	7 år

Bilaga 5

Styrelsens utredning om markrättigheter för medlemmarnas anläggningar på föreningens mark, fastigheten Hemmarö 2:6

Oklar bild av vad medlemmarna äger på den gemensamma marken

Föreningen är lagfaren ägare till allmänningen Hemmarö 2:6, d.v.s. marken omkring tomterna på Skogen och den strand som inte hör till sjötomterna, samt omkring tomterna och ner mot vattnet på Ängarna. Ett problem som styrelsen identifierat under det gångna verksamhetsåret är att styrelsen inte har någon alldeles klar bild av vilka anläggningar medlemmarna har på den gemensamma marken. Styrelsen har inget register över bryggor, pumphus och andra byggnader som medlemmarna äger, men som är placerade på den allmänna marken.

Det är viktigt att påpeka att styrelsen inte ser något problem med de anläggningar medlemmarna äger på föreningens mark. Styrelsen vill inte få bort något som finns där nu, utan ambitionen är att registrera vad som faktiskt finns och att se till att det finns hållbara avtal för markupplåtelsen för det som medlemmarna äger på föreningsmark.

Styrelsen vill också framhålla att vi inte talar om själva äganderätten till anläggningarna. Naturligtvis äger medlemmarna sina bryggor eller de byggnader som man har på föreningens mark. Det vi diskuterar här är markupplåtelsen för anläggningarna, eftersom de finns på föreningsmark.

Oklarheten är inte bra för den enskilda medlemmen

Ur den enskilda medlemmens perspektiv är oklarheterna inte så bra, eftersom rättigheterna att ha anläggningarna på föreningsmark är osäkra i nuläget. Man kan lätt tro att gamla löften - muntliga som man kan ha fått från en styrelsemedlem eller skriftliga i gamla styrelsebeslut - har giltighet, men så fungerar det inte juridiskt. Det beror på den grundläggande juridiska principen att en speciallagstiftning gäller före mer allmänna lagregler, då det finns en speciallagstiftning. Och för fast egendom, som mark kallas i juridiska sammanhang, gäller Jordabalkens regler före andra lagar.

Därmed gäller inte vanlig avtalsrätt, som annars skulle kunnat ge visst stöd för att muntliga löften kan utgöra bindande avtal, eller för att ett skriftligt styrelsebeslut kunde gälla också för markupplåtelse. Hävd eller gammal praxis har inte heller något stöd i Jordabalken som grund för markupplåtelse.

Den markupplåtelse som finns nu för bryggor, pumphus och andra byggnader på föreningens mark är ur juridisk synpunkt bara en slags passiv tolerans. Eftersom man hittills fått ha anläggningarna där, så kan man hoppas eller förmoda att man får ha dem även fortsättningsvis. Men i realiteten kan en kommande styrelse eller ett kommande årsmöte när som helst bestämma något annat, och då upphör rättigheten omedelbart.

Den nuvarande markupplåtelsen ger därför den enskilde medlemmen en mycket svag ställning, och det tycker vi inte är bra, ur medlemmarnas perspektiv.

Vilka former för markupplåtelse har stöd i Jordabalken?

Jordabalken erkänner i stort sett bara två former för upplåtelse av rätt att använda annans mark, arrendeavtal eller servitut. Styrelsen vill därför reglera markupplåtelseerna inom dessa ramar.

Bestämmelserna om arrende finns i Jordabalken 8 kap ("lägenhetsarrende") och om servitut i 14 kap.

Servitutsformen

Ett servitut är en rättighet att använda mark, som en fastighet kan ge till en annan genom ett avtal ("avtalsservitut"). Formen används ofta för vägar eller ledningar på annans mark, men kan också användas för rätten att ha bryggor eller byggnader på annans mark.

Servitutet ges alltid till en eller flera fastigheter, det kan inte ges till en person. Har en fastighet fått en servitutsrätt att t.ex. ha en brygga på annans mark, så följer den rättigheten automatiskt med vid en försäljning av fastigheten där bryggan ingår. Servitutet kan också ges till flera fastigheter, om dessa t.ex. äger en brygga eller ett pumphus gemensamt.

Ett servitut kan, som huvudregel, inte ångras av den som utfärdat det. Om ett servitut har utfärdats för en brygga eller ett pumphus, så gäller det i all oändlighet, såvida inte hela syftet med servitutet blivit inaktuellt, t.ex. om pumphusen blivit onödiga eftersom det dragits kommunalt vatten. Detta ger naturligtvis en mycket stor säkerhet till den som fått servitutet att kunna ha kvar anläggningen på annans mark, men det gör samtidigt att servitutsformen inte är så lämplig om den som äger marken vid en senare tidpunkt kan komma att vilja något annat än att anläggningen ska vara kvar för all framtid.

Det utgår normalt ingen fortlöpande avgift för ett servitut, annat än att det kan gå att ta ut en engångsavgift vid inrättandet, om markägaren önskar det.

Den som fått ett servitut kan själv registrera det hos Lantmäterimyndigheten, om man önskar det. Då skrivs det in i fastighetsregistret, så att det syns där att servitutet finns, och att det ingår i fastigheten även vid en försäljning. Lantmäteriet tar ut en liten avgift om man vill registrera sitt servitut, för närvarande 375:-.

Man kan nog anta att en fastighet som har ett servitut för sin brygga på annans mark har ett högre försäljningsvärde än en som inte har det. Givetvis äger man sin brygga alldeles oavsett om det finns ett servitut för markupplåtelsen eller ej, och kan avtala om att själva bryggan ingår vid en försäljning. Men man kan inte utlova rätten för en ny ägare att få ha den kvar på annans mark, markägaren kan när som helst bestämma något annat, om det inte finns ett servitut.

Arrendeformen

Den andra formen av markupplåtelse som Jordabalken erkänner är arrende. Arrende är ett avtal om markupplåtelse mellan den fastighet som äger marken och en eller flera personer som får tillgång till marken för en bestämd tid, mot en avgift som kallas arrende. Till skillnad från servitut så gäller alltså arrendet för en begränsad tid, som kan vara kortare eller längre. När det gäller markupplåtelse för byggnader så är det vanligt med en längre arrendetid, eftersom ägaren till byggnaden bör kunna se det som motiverat att underhålla byggnaden, då man vet att man kan ha den kvar en tid som förhoppningsvis svarar mot underhållsåtgärdernas kostnad och livslängd. Efter arrendetidens slut så kan man avtala om en ny period, om bägge parter är ense om lämpligheten av det.

Arrendeavtalet är alltså alltid tecknat med en eller flera personer, så det följer inte med vid en försäljning av fastigheten. Vill markägaren att en ny ägare ska få överta arrendet, så måste man teckna ett nytt avtal.

Det utgår alltid en fortlöpande avgift när det handlar om ett arrende. Markägaren och arrendatorn avtalar fritt om avgiftens storlek, men i praktiken är avgiften naturligtvis ett slags erbjudande från markägaren, som arrendatorn kan tacka ja eller nej till. Avgiften kan inte ändras under pågående arrendeperiod och markägaren kan i normalfallet inte säga upp arrendeavtalet förrän perioden går ut.

Skillnaderna mellan servitut och arrende

Om servitutet kan ses som en slags gåva utan kostnad för den som får den, så är arrendet en upplåtelse som är förknippad med en avgift. Arrendet är inte heller evigt, utan löper under en bestämd period. Under den perioden kan ingen av parterna ångra sig, men om perioden ska förlängas när den går ut, så måste bägge parter vara ense om detta.

Servitutet är ur markägarens synpunkt bara lämpligt om det inte är någon nackdel att upplåtelsen består för all framtid, om det inte finns anledning att ta ut avgift för upplåtelsen och om den ska gälla även för framtida ägare av anläggningen. I alla andra fall är arrende en mer lämpad upplåtelseform.

Föreningens perspektiv

Hittills har vi huvudsakligen berört den enskilde medlemmens perspektiv. Men föreningen, d.v.s. alla medlemmar som kollektiv och de beslutsorgan som företräder medlemmarna, årsmötet och styrelsen, har också ett intresse av en viss ordning och reda kring föreningens mark. Styrelsen har till uppgift att förvalta den gemensamma marken mellan årsmötena, och revisorerna har till uppgift att kontrollera att så skett.

Att inte riktigt veta vad som finns på föreningens mark, och att inte se till att det som finns där gör det med stöd av juridiskt godtagbara avtal, kan knappast sägas vara god förvaltning, i alla fall inte efter den tidpunkt då styrelsen uppmärksammat problemet, vilket blivit fallet nu.

Styrelsens tankar om fortsättningen

Inventering

Styrelsen har påbörjat en inventering av bryggor, pumphus och andra byggnader på den allmänna marken, och planerar att färdigställa den under det nya verksamhetsåret.

Utfärda servitut

Styrelsen anser preliminärt att det bästa vore att utfärda servitut för markupplåtelsen som gäller bryggor och pumphus på allmänningen. Skälet för att föredra servitutsformen är att alla medlemmar är ägare till sådana anläggningar, enskilt eller kollektivt tillsammans med en mindre grupp av tomtägare. Styrelsen ser inget skäl varför anläggningarna inte skulle kunna vara kvar under obegränsad tid, och eftersom det är en förmån alla medlemmar har att kunna ha dem på föreningsmark, så ser vi inget skäl att föreningen skulle behöva få någon ersättning för upplåtelsen.

Erbjuda arrendeavtal

Styrelsen anser preliminärt att det bästa vore att erbjuda arrende för den markupplåtelse som avser andra byggnader på föreningens mark. Det gäller de sjöbodar som finns på den allmänna stranden på Skogen. För båthuset på Ängarna finns redan ett sådant arrendeavtal. Skälet för att använda arrendeformen snarare än servitutsformen är att det inte framstår som givet att det är i föreningens intresse att byggnaderna skulle kunna finnas kvar för all framtid. Ett annat skäl för arrendeformen är

att dessa markupplåtelser mer har karaktären av en förmån bara för vissa medlemmar, och då kan det vara rimligt att en mindre avgift ska utgå till föreningen för denna förmån, som inte alla tomtägare har del av.

Styrelsen anser preliminärt att 20-åriga arrendeavtal vore lämpliga, med en avgiftsnivå på 400:-/år. För båthuset finns redan ett arrendeavtal med nivån 2 500:-/år. Styrelsen anser inte att en högre avgiftsnivå vore motiverad, eftersom huvuddelen av föreningens intäkter bör komma från medlemsavgifterna snarare än från andra avgifter. En lägre avgiftsnivå skulle å andra sidan göra att administrationen i samband med att fakturera arrendena skulle framstå som en belastning i förhållande till storleken av intäkten.

Andra tillstånd som kan krävas för medlemmarnas anläggningar på föreningens mark

Förutom markupplåtelse från föreningen så kan olika myndigheter fordra att det finns olika former av tillstånd för anläggningarna.

Bryggor

För enskilda bryggor krävs inget bygglov, men däremot strandskyddsdispens. För bryggor som är anlagda före 1975 behövs dock ingen strandskyddsdispens, eftersom de bestämmelserna inte fanns då. Ansvar för strandskyddsdispens ligger på ägaren av anläggningen, alltså den enskilde medlemmen, som tar risken att få ett rivningsföreläggande från kommunen om det uppdagas att dispens saknas. Till skillnad från byggnader utan bygglov finns ingen preskriptionstid, utan ett rivningsföreläggande på grund av saknad strandskyddsdispens kan utfärdas långt i efterskott för bryggor uppförda eller förändrade efter 1975.

Pumphus, båthus och sjöbodrar

För byggnader krävs dels bygglov, dels strandskyddsdispens om de är belägna nära stranden. För byggnader uppförda före 1975 krävs dock inte strandskyddsdispens, och rivningsföreläggande på grund av att bygglov saknas kan inte utfärdas om byggnaden uppförts eller förändrats för mer än tio år sedan.

Styrelsens inställning till andra myndighetstillstånd

Ansvar för de olika myndighetstillstånd som kan krävas ligger helt och hållet på den enskilde medlemmen som äger anläggningarna, och styrelsen avser inte att bevaka detta. Det är helt enkelt inte föreningens uppgift.

Tänk kring dessa frågor och diskutera under året 2017/18

Eftersom styrelsens tankar kring markupplåtelse delvis tycks ha nått vissa medlemmar, trots att våra tankar och skälen bakom dessa inte har presenterats av oss eller är kända i sin helhet, och att detta tycks ha föranlett en del upprörda reaktioner, så har styrelsen kommit fram till att vi inte avser att gå vidare med dessa planer under det närmaste året.

Däremot vill vi starkt uppmana medlemmarna att ta del av denna utredning, tänka kring frågorna, diskutera med andra och överväga om inte förslaget kan erbjuda ganska betydande fördelar ur den enskilde medlemmens perspektiv, såväl som ur föreningens. Kanske kan det leda till att styrelsen återkommer i frågan till nästa årsmöte.

Bilaga 6

Motion om avregistrering samt styrelsens yttrande och förslag till beslut

Hemmarö Tomtägarförening

Motion till sommarens årsmöte 2017

Vi vill att årsmötet beslutar om att organisationsnummer som styrelsen har beslutat om skall avregistreras

Styrelsen har ~~ett~~ inte fått i uppdrag av årsmötet 2016 att besluta om registrering av organisations nummer

Nackdelarna är större än fördelarna

1. Svårt för föreningens medlemmar att förstå och läsa årsredovisningen
2. Skattedeklaration skall skickas in till myndigheterna varje år och risk för att föreningen kan drabbas böter om deklarationen blir försenad.
3. Svårt för föreningen att hitta kassör som kan det nya sättet att utföra redovisning vi har idag svårt att hitta folk till styrelseuppdrag och då krångla till detta uppdrag gör inte saken bättre.

Hemmarö tomt 2:81

2017- 05-23

Britt-marie Idenlöv / Kjell Idenlöv

Kay Dahl Kay Dahl
Britt-Marie Idenlöv Britt-Marie Idenlöv
Kjell Idenlöv Kjell Idenlöv
Ann-Marie Dahl Ann-Marie Dahl
Elsie-Marie Berglund Elsie-Marie Berglund

Motion från Kjell Idenlöv mfl. om att avregistrera föreningens organisationsnummer – Styrelsens utredning och förslag till beslut

Bakgrund

Föreningen har redan tidigare haft vad som sett ut som två olika organisationsnummer i olika handlingar. Vid en kontroll mot Skattemyndighetens register vintern 2016 så visade det sig att föreningen inte var registrerad där, dvs. inga av de nummer som såg ut som organisationsnummer var riktiga sådana. Styrelsen ansökte därför om ett organisationsnummer, vilket tilldelades 2017-02-07.

Motionens innebörd

Motionen förefaller bygga på fyra olika antaganden:

1. Att det går att avregistrera ett tilldelat organisationsnummer
2. Att organisationsnumret skulle ha skatterättslig betydelse
3. Att kraven på föreningens redovisning skulle vara annorlunda beroende på om ett organisationsnummer föreligger
4. Att risken att bli påförd avgifter från Skattemyndigheten skulle vara annorlunda beroende på om ett organisationsnummer föreligger

Samtliga dessa antaganden är felaktiga.

1. Att det inte går att avregistrera ett tilldelat organisationsnummer med mindre än att föreningen upphör framgår av Skattemyndighetens skrivningar om detta (not 1).
2. De skatterättsliga reglerna för en ideell förening inträder från det ögonblick föreningen bildats, antagit stadgar och tillsatt en styrelse (not 2). Detta gäller oavsett om organisationsnummer finns.
3. Av de skatterättsliga reglerna följer ingen bokföringsskyldighet alls för en förening med den omsättning och med de tillgångar som gäller för Hemmarö Tomtägarförening, annat än i den mån bokföring behövs för att kunna lämna den skattedeklaration som krävs (not 3). Däremot följer bokföringsskyldighet av föreningen stadgar (not 4), men utan särskilda krav på utformningen.
4. Eftersom deklarationsskyldigheten gäller oavsett förekomst av organisationsnummer (not 2), så skiljer inte risken för att bli påförd förseningsavgift vid utebliven deklaration, annat än att risken för att bli påförd avgifter kan vara större om ingen deklaration alls lämnats, än om den bara varit försenad.

Vidare hävdar motionärerna att styrelsen inte haft i uppdrag från årsmötet att registrera föreningen.

Styrelsens överväganden

Styrelsen har svårt att lämna synpunkter på motionen, eftersom den i huvudsak tycks bygga på missförstånd eller felaktiga antaganden om lagstiftningen, och därför är svår att förstå.

En möjlig tolkning skulle kunna vara att motionärerna anser att föreningen bör hålla sig under Skattemyndighetens radar, för att därmed slippa följa lagstiftningen vad gäller skyldigheten att lämna skattedeklaration. Eftersom skattedeklarationen för en ideell förening av denna storlek är mycket enkel, så vore detta enligt styrelsens uppfattning en risk som är olämplig att ta, särskilt som ingen

skattskyldighet föreligger med den typ av intäkter föreningen har. Och ett årsmöte bör kanske inte fatta beslut om att föreningen inte ska följa befintlig lagstiftning.

Motionärerna hävdar därutöver att det utgör ett problem, eller möjligen ett felaktigt handlande, att styrelsen ansökt om ett organisationsnummer utan årsmötesbeslut om detta. Styrelsen anser för sin del att detta ingår i en styrelses plikter när det gäller förvaltning av föreningen, och att sådana åtgärder beslutas av föreningens styrelse. Ett organisationsnummer är en nödvändig förutsättning för att kunna flytta föreningens bankkonto till annan bank, om detta skulle bli aktuellt vid någon tidpunkt. Försäkringsbolag kräver normalt ett organisationsnummer för att få teckna försäkringar. Vidare ger det möjlighet att öppna konto hos leverantörer, om detta är önskvärt.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår att årsmötet avslår motionen.

Noter

1. Skatteverkets hemsida <http://www.skatteverket.se/4.71004e4c133e23bf6db800049914.html>
2. Skatteverkets skrift SKV 324, sid 2
3. Skatteverkets skrift SKV 324, sid 16
4. Föreningens stadgar, 11 och 12 §§

Bilaga 7

Motion om delning av föreningen samt styrelsens yttrande och förslag till beslut

Hemmarö Tomtägarförening

Motion till sommarens årsmöte 2017

Vi vill att årsmötet tar beslut om att Hemmarö tomtägarförening skall delas.

Storskogen och Ängarna får bilda egna föreningar med egen ekonomi och skötsel av de gemensamma allmänningarna

Hemmarö Tomt 2:81

2017-05-24

Britt-Marie Idenlöv/ Kjell Idenlöv

Kay Dahl Kay Dahl

Britt-Marie Idenlöv Britt-Marie Idenlöv

Kjell Idenlöv Kjell Idenlöv

Ann-Marie Dahl Ann-Marie Dahl

Elsie-Marie Berglund Elsie-Marie Berglund

Motion från Kjell Idenlöv mfl. om delning av föreningen – styrelsens utredning och förslag till beslut

Bakgrund

Allmänningen med fastighetsbeteckningen Hemmarö 2:6 består av den mark som återstod då markägaren Fyrbergs Fastigheter styckat av och sålt sommarstugetomterna i området. Allmänningen skänktes till Hemmarö Tomtägarförening 1955-11-04 och föreningen har haft lagfart på marken sedan 1956-09-26. Marken omfattar 210 346 kvm (not 1).

Marken består av två delar som inte hänger samman, markerade på fastighetskartan som 2:6 1 respektive 2:6 2. Den första omfattar marken omkring tomterna som vi benämner Ängarna, den andra marken omkring tomterna som vi benämner Storskogen (not 2). Marken gränsar dels mot de avstyckade tomterna och mot vattnet, men också mot ett flertal andra fastigheter på ön. Till marken hör fiskerättigheter utanför strandlinjerna, dock maximalt 300 m ut eller till mittlinjen mot andra markägares strandlinjer.

Är det juridiskt möjligt att dela upp marken enligt motionärernas önskemål, förutsatt att medlemmarna skulle önska det?

Det korta svaret på den frågan är ja, men:

- ***det är komplicerat***
- ***tar lång tid***
- ***är dyrbart***
- ***och alla konsekvenser kan inte överblickas i förväg***

Tillvägagångssätt för en uppdelning

Hemmarö Tomtägarförening (HTf) behöver först besluta om att man önskar en uppdelning av marken. Därefter kan HTf begära att Lantmäterimyndigheten gör en fastighetsreglering som delar marken (not 3). Lantmäterimyndigheten ska verka för en ändamålsenlig fastighetsbildning, dvs. myndigheten gör egna bedömningar och behöver inte följa de önskemål som den part som beställer regleringen kan ha (not 4). Slutligen bildas två nya föreningar och HTf skänker marken till dessa.

Kostnader för uppdelning

Lantmäterimyndigheten debiterar ut alla kostnader för fastighetsregleringen på den part som ansöker (not 5). På myndighetens hemsida finns ett exempel på en ganska enkel förrättning, där man angett kostnaden till 58 tkr, men eftersom betydligt fler fastigheter är berörda i detta fall så måste man räkna med att kostnaden kan bli väsentligt högre. I fall som myndigheten bedömer som mera komplicerade förbehåller sig myndigheten att kostnaden inte alltid kan uppskattas i förväg (not 6).

Vad kommer Lantmäterimyndigheten att utreda

Lantmäterimyndigheten kommer att utreda ändamålsenligheten av förändringen för de olika fastigheter som berörs, alltså även de fastigheter som gränsar till allmänningen men inte ingår i HTf. Man kommer också att utreda de olika rättigheter som finns eller borde finnas för anläggningar på marken (bryggor, pumphus, byggnader etc.) och reglera dessa beroende på vad man kommer fram till. Vidare kommer man att titta på eventuellt strandskydd som kan gälla för föreningsmarken. Fiskerättigheterna kommer också att delas upp, sannolikt så att de delade allmänningarna bara får fiskerätt utanför respektive strandlinje. Andra frågor som med all sannolikhet kommer att

aktualiseras är de rättigheter som kan behövas för att nyttja vägar och stigar på annans mark för att kunna nå markområdet, exempelvis kan Storskogen komma att anses ha behov av vägarna på Ängarna och Söderängs brygga för att kunna nyttja marken effektivt. I så fall beslutar Lantmäteriet om detta, och sannolikt också om de avgifter som kan behöva erläggas för en sådan nyttjanderätt på annans mark. I så fall kommer även vägrätten för den del av vägen mellan Storskogen och Ängarna som går över annan markägares mark att aktualiseras, liksom eventuell ersättning för sådan rätt. Slutligen kan gränser behöva mätas ut och markeras, om de inte redan är markerade och kända med tillräcklig säkerhet (not 7).

Risker med att inleda en fastighetsreglering

Som framgår av de två föregående styckena så är det svårt att överblicka konsekvenserna av att inleda en fastighetsregleringsprocess. Alla fastigheter får dock sannolikt en mer inskränkt fiskerätt, dessa tillhör inte fiskeföreningen utan fastigheten Hemmarö 2:6, delas den så delas också fiskerättigheterna upp. Man kan inte styra vad Lantmäterimyndigheten kommer att titta på i övrigt, så även frågor som man inte gärna vill ha granskade kan bli det, exempelvis om det finns strandskyddsdispens för allt som kan kräva det, eller bygglov i de fall det kan krävas. Vidare kan man behöva betala Lantmäterimyndigheten för att inrätta sådant som föreningen i nuläget kan ordna på egen hand, exempelvis servitut eller arrendeavtal för medlemmarnas anläggningar på föreningens mark. Man kan också bli tvungen att betala för vägrätter som i nuläget är utan kostnad. Om det skulle vara så att några yttre gränser för allmänningen är dåligt utmärkta i nuläget, så får man bära kostnaden för att ordna upp detta. Det finns alltså en risk för att förfarandet blir dyrbart, och i värsta fall att det inte går att få en tillförlitlig prisuppgift i förväg.

Tidplan

En fastighetsreglering tar relativt lång tid, Lantmäterimyndigheten anger 14 månader som en genomsnittlig tid på sin hemsida, men det kan också ta längre tid om mycket behöver utredas (not 8).

Föreningens storlek och förmågan till att ge stöd

Ibland kan det vara önskvärt med större ekonomiska insatser för att hantera viktiga problem eller önskvärda förbättringar när det gäller föreningens mark. Exempel på sådana satsningar som föreningen gjort är bygget av Söderängs brygga, stödet till avsaltningensanläggningen på Storskogen, sanden till badstranden och på senare tid förbättringarna av vägar och stigar på Ängarna som också nyttjas av Storskogen.

Det är lättare att finansiera sådana åtgärder om föreningen håller ihop. Det kan också anföras att sådana satsningar ibland gått till Storskogen, ibland till Ängarna, men ofta handlat om sådant som alla tomtägare har glädje av.

Konsekvenser ur ekonomisk redovisningssynpunkt

Mark som en förening får som gåva ska enligt skattelagstiftningen tas upp till gåvans värde vid gåvotillfället. Värdet ska inte skrivas upp på grund av värdehöjningar efter gåvotillfället, utan först om mark överlåts. När HTf fick marken 1955 så var markvärdena låga, styrelsen har uppskattat värdet till ca 56 tkr, baserat på vad tomterna såldes för då och att mark som inte är avsedd att bebyggas har lägre värde än mark som får bebyggas. Eftersom värdet av föreningens tillgångar vida understiger den gräns som skattelagstiftningen satt till 1,5 milj kr så ställs mycket låga krav på bokföring och skattedeklaration.

Men om föreningen skänker bort de två halvorna av marken till nya föreningar i dagsläget, så ska marken av dessa tas upp till det värde som gäller nu. Eftersom dagens markvärden är väsentligt

högre, så lär man hamna betydligt över gränsen på 1,5 milj kr, vilket medför väsentligt högre krav på den ekonomiska redovisningen (not 9).

Om processen avbryts

Det krävs tre beslut inom Hemmarö Tomtägarförening för att inleda och slutföra en uppdelning. Det första beslutet är att beställa Lantmäterimyndighetens arbete med uppdelningen. Därefter krävs enligt stadgarna två separata föreningsmötesbeslut för att likvidera föreningen och ge de två delarna av marken som gåva till de två nya föreningarna.

Om föreningen inleder processen men inte får igenom de beslut som krävs för att avsluta den, så kommer Lantmäterimyndigheten ändå att debitera sina upplupna kostnader (not 10).

Vilka fördelar och nackdelar kan finnas med en uppdelning

Fördelar

Kjell Idenlöv mfl. anför inte några skäl för sin motion, så styrelsen får försöka konstruera tänkbara fördelar med en uppdelning.

- Om det vore alldeles omöjligt att komma överens mellan tomtägarna från Storskogen och Ängarna om viktiga föreningsfrågor, så vore det naturligtvis ett skäl för att dela upp marken och föreningen, om andra sätt att lösa problemen inte framstår som framkomliga. Styrelsen känner dock inte till några konflikter av den digniteten, eller knappast några konflikter alls, under den period vi kan överblicka.
- En mindre förening skulle i princip kunna ge ett mer direkt demokratiskt inflytande för medlemmarna, än en större förening. Mot detta kan anföras att det ofta inte blir så i praktiken, och att en större förening kan ge väl så gott demokratiskt medlemsinflytande, om föreningsarbetet sköts på ett bra sätt. Själva föreningsformen, som den regleras av stadgar och praxis, utgör i sig en garanti för demokrati inom föreningen, oavsett storlek.

Nackdelar

De nackdelar som kan följa av att inleda en fastighetsregleringsprocess för att dela upp marken och föreningen har berörts ganska ingående i den utredande delen här ovan:

- Svårt att överblicka konsekvenserna, även oönskade konsekvenser är möjliga
- Höga kostnader, risk för att kostnaderna inte kan överblickas i förväg
- Föreningarna kan behöva betala för sådant som HTf i nuläget kan regleras själv
- Sämre förmåga att finansiera större satsningar
- Väsentligt högre krav på den ekonomiska redovisningen

Styrelsens bedömning och förslag till beslut

Styrelsen bedömer att nackdelarna med en uppdelning vida överstiger möjliga fördelar.

Styrelsen föreslår därför att årsmötet avslår motionen.

Noter

1. Utdrag ur fastighetsregistret, från Lantmäterimyndigheten 2016-09-01
2. Fastighetskarta över Hemmarö med omnejd, från Lantmäterimyndigheten hösten 2016
3. Fastighetsbildningslag (1970:988), 2 kap 1-2 §§, 4 kap 8 §
4. Fastighetsbildningslag (1970:988), 3 kap 1 §
5. Fastighetsbildningslag (1970:988), 2 kap 6 §
6. Lantmäteriets hemsida <https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Andra-fastighet/Reglera/#faq:vad-kostar-det-har-hittar-du-prisexempel>
7. En utförlig genomgång av dessa frågor finns i pdf-dokumentet https://www.lantmateriet.se/globalassets/om-lantmateriet/.../110_2013_2731.pdf
8. Lantmäteriets hemsida <https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Andra-fastighet/Reglera/>
9. Skattemyndigheten, blankett SKV 324, sid 16, samt Bokföringsnämndens allmänna råd för ideella föreningar, sidorna 3 och 12
10. Lantmäterimyndighetens hemsida <https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Andra-fastighet/sa-har-gor-vi-en-lantmateriforfattning/> under rubriken slutbetalning

Bilaga 8

Motion om offentliga styrelseprotokoll samt styrelsens yttrande och förslag till beslut

Motion

Motion till årsmötet i Hemmarö tomtägarförening 2017.

Vi har erfarenheter från styrelsearbete, inklusive mångårigt ordförandeskap i flera olika slag av föreningar (idrottsföreningar, lokal- och kommunföreningar inom Lärarnas riksförbund och Solbackens kvarterssamfällighet i Sollentuna) med mellan 30 och 250 medlemmar. I dessa sammanslutningar har alltid styrelseprotokollen varit tillgängliga för medlemmarna. Före internet via anslag eller utskick, numera via mejl. Öppenheten har, som vi uppfattat det, lett till ökat intresse för både föreningens verksamhet, styrelsens arbete och styrelsearbete.

Vi önskar att årsmötet beslutar att styrelsens protokoll efter varje styrelsemöte görs tillgängligt för medlemmarna.

Sollentuna den 31 maj 2017

Britt-Marie Rundgren

Yves Rundgren

Motion från Britt-Marie och Yves Rundgren. om offentliga styrelseprotokoll

Bakgrund

Styrelseprotokollen är inte offentliga, vilket följer av tidigare praxis inom föreningen och av ett årsmötesbeslut 2014, där denna praxis fastslogs av årsmötet.

Praxis och regelverk om offentliga eller hemliga protokoll i ideella föreningar

Eftersom det inte finns någon lagstiftning som styr ideellt föreningsarbete, så är det bara föreningsstadgar och praxis som styr. I stadgarna för Hemmarö Tomtägarförening finns inga skrivningar i frågan.

Det finns inte så mycket litteratur om ideellt föreningsarbete, men en bok som det ofta hänvisas till är Björn Lundéns bok *Styrelsearbete i föreningar*, utgiven av Björn Lundén Information AB år 2013. Så här skrivs det i frågan, sidan 73:

Protokollen är hemliga

En huvudprincip i alla associationer är att styrelseprotokollen *inte* är offentliga. Det finns ingen lagbestämmelse som direkt reglerar detta, utan det är en följd av ledamöternas ansvar som syssломän.

Varken föreningens medlemmar eller utomstående har någon rätt att få se protokollen. De kopior som styrelseledamöterna får ska inte visas upp för någon utanför styrelsen. Det ingår i styrelsens vårdplikt. Det kan exempelvis vara olämpligt att styrelsens diskussioner inför en upphandling kommer ut till dem som ska lämna anbud eller att kritik mot någon medlem blir spridd utanför styrelsen.

Det förekommer att föreningsstämman beslutar att styrelseprotokollen ska vara offentliga. Det tas ibland in bestämmelse om detta i stadgarna. Detta är dock inte bra. Det är stora nackdelar med att ha en sådan bestämmelse. Det innebär nämligen per automatik att protokollen blir urvattnade och inte speglar vad som egentligen försiggick i sammanträdeslokalen. På så sätt får revisorerna svårt att genomföra en meningsfull revision.

Tidigare behandling av frågan

Årsmötet 2014 behandlade frågan, här följer ett utdrag ur det protokollet:

Revisorerna på styrelsemöten

Ett förslag om att revisorerna ska erbjudas möjlighet att närvara på styrelsemöten samt löpande ta del av styrelseprotokollen diskuterades. Mötet fann att revisorerna inte normalt ska delta vid styrelsemöten eftersom att det är viktigt att skilja på de förvaltande och granskande funktionerna i föreningen. Det finns en risk att man som revisor inte lika kritisk kan granska styrelsens arbete om man själv de facto blir en del av styrelsearbetet. Mötet ställde sig dock positivt till att revisorerna löpande får ta del av styrelsens protokoll samt att man under året har möten mellan styrelse och revisorer om det uppstår frågor som behöver diskuteras.

Styrelseprotokoll

Önskemål om att styrelseprotokollen skall göras tillgängliga för föreningens medlemmar framfördes. Styrelsen framförde standpunkten att protokollen även framöver endast skall vara tillgängliga för styrelsen och revisorerna, vilket är praxis i denna typ av föreningar. Det är viktigt att protokollen är ett effektivt arbetsverktyg för styrelsen. Styrelsen har t.ex. ibland svåra frågor att hantera som rör enskilda medlemmar. Sådana frågor kan behöva protokollföras och arkiveras men bör inte göras offentliga för alla medlemmar. Mötet beslutade att protokollen även framöver ska vara förbehållna styrelse och revisorer.

Motionärernas argument

Motionärerna hävdar att praxis är offentliga protokoll, samt att detta i andra sammanhang lett till ökat intresse för föreningens verksamhet

Styrelsens bedömning

Styrelsen delar i alla avseenden de bedömningar som finns i Björn Lundéns bok, samt de som gjordes av föreningens årsmöte 2014.

Styrelsens förslag

Styrelsen föreslår att årsmötet avslår motionen.

Budget för verksamhetsåret 2017/18

Budgeten bygger på antagandet att årsmötet invärderar befintliga tillgångar till de värden och med de avskrivningstider som anges i bilaga 3, samt ett antagande om 7-årig avskrivningstid för de markarbeten som planeras för året 2017/18 till en beräknad kostnad av 95 tkr. De totala avskrivningarna kommer då att uppgå till omkring 30 tkr.

Banktillgodohavandet, dvs föreningens likviditet, beräknas vara omkring 38 tkr efter verksamhetsåret 2017/18.

Långsiktig budget

Eftersom alla avskrivningstider är uppskattade för att svara mot investeringarnas faktiska livslängd, så kommer behovet framåt av att redovisa stora plusresultat för att fondera medel för framtida investeringar att minska eller upphöra. Resultatet kommer därmed att bli jämnare mellan åren.

Styrelsens mer långsiktiga mål är att utföra underhåll av de tidigare investeringarna i den takt som likviditeten medger detta.

	Enl. bokslut 2016/17	Budget 2017/18
Intäkter	60 000	60 000
Verksamhetskostnader	14 000	14 000
Administration	13 000	10 000
Avskrivning	3 000	30 000
Utfall / prognosticerat utfall	29 000	6 000

Anm. Beloppen är avrundade till närmaste tusental kr