

Kallelse till årsstämma i FREJA SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Härmed kallas samtliga medlemmar till ordinarie stämma söndag den 10 mars 2024 kl. 16.00 på Stenåsavägen 36.

Dagordning

1. Stämman öppnas
2. Stämmans behöriga utlysande
3. Godkännande av dagordningen
4. Upprättande av röstlängd
5. Val av ordförande för stämman
6. Val av sekreterare för stämman
7. Val av 2 st justeringsmän
8. Styrelsens verksamhetsberättelse (sid 2)
9. Bokslut 2023 (sid 3)
10. Avsättning av medel till reparationsfond (se bokslut 2023)
11. Revisionsberättelse
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Motioner och förslag
14. Verksamhetsplan 2022 – 2024
15. Budget 2024
16. Debiteringslängd 2024
17. Val av ordförande (1 år)
18. Val av styrelseledamöter 2 st. (2 år)
19. Val av styrelsesuppleanter 4 st. (1 år)
20. Val av revisorer 2 st.
21. Val av revisorsuppleant 1 st.
22. Val av valberedning 3 st.
23. Val av stugvärd
24. Övriga frågor
25. Stämman avslutas

Bilagor till kallelse och dagordning:

- Verksamhetsberättelse 2023 (sid 2)
- Bokslut 2023 med budget (sid 3)
- Kommentarer till budget 2024(sid 4)
- Verksamhetsplan 2022-2024 (sid 5)
- Underhållsplan 2022-2028 (sid 6)

Väl mött
Styrelsen

Verksamhetsberättelse för Freja Samfällighetsförening år 2023

Styrelsemöten

Under verksamhetsåret (mellan årsstämmorna) har 4 st protokollförda styrelsemöten genomförts. Alla protokoll återfinns på www.freja.re Där finns även annat material, som stadgar, kontaktuppgifter till styrelsen, mm.

Ärenden handlagda under året

Under det gångna året har styrelsen handlagt och beslutat i följande ärenden:

- Byte av vissa fönster på kvarterstuga SO
- Renoverat invändigt kvartersstuga SV
- Tagit ned träd vid fotbollsplan
- Beslutats om låsbyte på kvartersstuga SV
- Renoverat fasad gårdsförråd NV
- Gunga på lekplats gård NV utbytt
- Lagning grundplatta i garage gård NO
- Beslutat att byta adressskyltar som sitter på garagelängorna

Styrelsen vill i vanlig ordning tacka alla som hjälpt till under året som gått.

Resultaträkning 2023 & styrelsens förslag till budget år 2024

Resultaträkning	Utfall 22	Utfall 23	Budget 23	Avvikelse	Budget 24 exkl moms	Avvikelse
Anläggning 1 (Gemensam)						
Intäkter						
Medlemsavgifter	335 920	282 880	282 880	0	315 520	32 640
Uthyrning kv.stuga Ymergatan	50 924	50 028	48 000		52 000	1 972
Elavgifter kv.stuga Ymergatan	0	13 879	15 000		15 000	1 121
Uthyrning kv.stugor o förråd	5 900	7 175	4 800	2 375	8 000	825
Elstöd	0	15 948	0			
Räntor	1 686	14 170		14 170	14 000	-170
Summa intäkter	394 430	384 080	350 680	16 545	404 520	36 388
Kostnader						
Styrelsearvoden	12 000	12 000	12 000	0	12 000	0
Sociala avgifter	3 135	3 333	3 135		3 200	133
El (85 %)	81 290	54 807	64 000	9 193	60 000	-5 193
Va	14 399	13 312	13 600	288	16 000	-2 688
Vinterskötsel	78 138	73 339	72 000	-1 339	80 000	-6 661
Sommarskötsel	28 748	23 934	24 000	66	25 000	-1 066
Rep-underhåll kv.stugor-gårdsförråd	0	98 606	12 000	-86 606	50 000	48 606
Rep-underhåll gårdar	15 591	12 490	32 000	19 510	50 000	-37 510
Omplantering/trädfällning	0	19 460	20 000	540		
Övrigt rep-underhåll	0	0	16 000	16 000	20 000	-20 000
Försäkringar	6 679	5 681	7 000	1 319	7 000	-1 319
Kompost	12 085	2 675	20 000	17 325	15 000	-12 325
Förbrukn-inventarier/Data	1 745	3 046	1 600	-1 446	3 000	46
Administration	10 505	10 400	9 200	-1 200	10 500	-100
Reparationsfond	130 115	50 997	44 145	-6 852	52 820	-1 823
Summa kostnader	394 430	384 080	350 680	-33 202	404 520	-39 900
Resultat anläggning 1	0	0	0	0	0	
Anläggning 2 (Garage)						
Intäkter						
Medlemsavgifter	102 600	103 680	103 680	0	112 320	8 640
Elstöd	0	2 814	0	2 814		-2 814
Summa intäkter	102 600	106 494	103 680	2 814	112 320	5 826
Kostnader						
El (15 %)	14 346	9 673	11 200	1 527	10 500	-827
Rep-underhåll garage	0	22 194	48 000	25 806	50 000	-27 806
Försäkringar	1 995	1 697	2 000	303	2 000	-303
Administration	2 595	3 055	2 000	-1 055	3 500	-445
Reparationsfond	83 664	69 875	40 480	-29 395	46 320	23 555
Summa kostnader	102 600	106 494	103 680	-2 814	112 320	-5 826
Resultat anläggning 2	0	0	0	0	0	
Årsavgifter/Debiteringslängd						
Grundavgift inkl moms	5 200	5 200	5 200		5 800	
Tillägg för garage i långa inkl moms	2 000	2 400	2 400		2 600	
Motorvärmare / El i garage	0	0	0			

Balansräkning 2023-12-31

Tillgångar	
Föreningskonto	84 057
Varbergskonto	645 888
Kundfordringar	23 755
Övriga fordringar delägare	36 014
Skattekonto	18 863
Summa tillgångar	808 577
Skulder o eget kap	
Leverantörsskulder	34 499
Momsskuld	26 133
Bokslutsskulder	27 000
Banklån portbyte	18 750
Reparationsfond gemensam	331 109
Reparationsfond garage	299 415
Eget kapital	71 671
Summa skulder o eget kap	808 577

Kommentarer

Föreslagna årsavgifter behövs för att klara föreslagna reparationer enligt plan.
Samfälligheten är fr o m 2022-12-01 momsregistrerad. Detta påverkar jämförelsen av utfallet mellan 2022 och 2023.
/Styrelsen

Kommentarer till budget 2024

Intäkter

Medlemsavgifter

Högsta förvaltningsdomstolen har kommit fram till att Skatteverket hade fel när de bestämde att samfälligheter skulle redovisa moms. Detta innebär att Skatteverket under året kommer avregistrera de samfälligheter som fortsättningsvis inte behöver vara momsskyldiga.

Med anledning av kommande års underhåll föreslår styrelsen en justerad avgift för anläggning 1 med 600 kr till 5 800 kr per år och anläggning 2 med 200 kr per år till 2 600 kr per år.

För de som lånat till porten, tillkommer som tidigare ränta och amortering till självkostnadspris.

Uthyrning av kvartersstugor och förråd

Styrelsen budgeterar hyresintäkter för 2023 till 48 000 för kvarterstugan på Ymergatan. Hyran för de som har gårdsförråd kommer att höjas med 250 kr till 1 750 kr per år.

Kostnader

Styrelsearvoden

Styrelsens arvode föreslås vara oförändrat om 12 000 kr.

El & VA, vinter/sommarskötsel

För 2024 har vi avsatt 76 000 kr för el och VA.

Vinter- och sommarskötsel har budgeterats till 105 000 kr.

Reparationer

Begreppet reparationer avser såväl löpande underhåll som ny- och/eller reinvesteringar.

Försäkringar

Vi uppskattar kostnaden under 2024 till 9 000 kr.

Kompost

För skötsel av komposten beräknas en kostnad om 15 000 kr.

Reparationsfond

Den gemensamma reparationsfonden ökar med 52 820 kr och fonden för garagen ökar med 46 320 kr under 2024, om budgeten följs.

Verksamhetsplan Freja Samfällighetsförening åren 2022 - 2024

Som allmän ambition från styrelsen, vad gäller innehåll och prioritering i såväl verksamhetsplan som underhållsplan är att;

- Samfällighetens gemensamma egendom (fastighet Freja 1) skall vara så väl skött och underhållen att enskilda fastigheters marknadsvärde ej belastas negativt av bristande eller eftersatt underhåll.
 - Om möjligt skall alla underhållsåtgärder utföras i förebyggande syfte. Detta innebär att i största möjliga utsträckning undvika oplanerade, akuta och kostnadskrävande åtgärder. De planerade åtgärderna skall periodiseras så att medlemmarna har en överskådlig och förväntad och likvärdig medlemsavgift de närmaste åren.
- Freja 1 skall tillhöra de mest attraktiva villaområdena i Varbergs kommun för såväl de redan boende som potentiella köpare. För detta krävs en trevlig, snygg och underhållen yttre miljö, som inger och skapar trivsel.
- Freja 1 skall vara en säker miljö för de boende så att gemensamt ägd egendom skall underhållas utan underlåtenhet vad avser enskild persons/egendomens säkerhet.

För perioden bedömer styrelsen följande som angelägna vilka planerats för åtgärd enligt underhållsplan 2022 – 2028. För 2024 planeras;

- Löpande underhåll av garage, gemensamma förråd, lekplatser samt gårdar.
- Vid behov utbyte av buskar och träd.
- Byte av sand i sandlåda på gård SV.
- Byte av delar av fasaden på kvartersstuga på gård SO.
- Samtliga dagvattenbrunnar kommer att slamsugas.
- Oljeavskiljaren på spolplatta kommer att slamsugas.
- Förbättringsmålning av samtliga parkeringsplatser.

Underhållsplan Freja Samfällighetsförening 2022 – 2028					
	Intervall år	Utfört år	Kostnad kr	Planerat utförande år	Budget kr
Underhållsplan Freja 1					
Kvartersstugorna, panel / målning	8	2017	70 000	2025	100 000
Kvartersstugorna, takbyte	45		-	2030	120 000
Dagvattenbrunnar	4	2020	0	2024	5 000
Underhåll gård NO	5	2017	3 750	2022	20 000
Underhåll gård NV	5	2017	3 750	2022	20 000
Underhåll gård SO	5	2017	3 750	2022	20 000
Underhåll gård SV	5	2017	3 750	2022	20 000
Rep asfalt och plattor	5	2020	100 000	2025	15 000
Belysning LED på allt	-	2018	185 000	-	-
Lekutrustning komplettering NO	15	2020	120 000	2035	
Lekutrustning komplettering NV	15	2016	70 000	2031	70 000
Lekutrustning komplettering SO	15	2016	70 000	2031	70 000
Lekutrustning komplettering SV	15	2016	70 000	2031	70 000
Underhållsplan Freja 2					
Gård NO					
Byte panel / målning garage	8	2016	30 000	2022	50 000
Byte garageportar / ventilation	30	2018	203 000		
Grönfri / Takpannor	40	2020	10 000	2030	50 000
Gård NV					
Byte panel / målning garage	8	2016	124 525	2023	50 000
Byte garageportar / ventilation	30	2018	203 000		
Grönfri / Takpannor	40	2020	10 000	2030	50 000
Gård SO					
Byte panel / målning garage	8			2021	50 000
Byte garageportar / ventilation	30	2018	203 000		
Grönfri / Takpannor	40	2020	10 000	2030	50 000
Gård SV					
Byte panel / målning garage	8			2024	50 000
Byte garageportar / ventilation	30	2018	203 000		
Grönfri / Takpannor	40	2020	10 000	2030	50 000

Varberg söndagen den 10 mars 2024

Fredrik Zenngard, ordf.

Anders Johannesson

Göran Jarhult

Niclas Andersson

Henrik Hellerstedt