

Saltsjöqvarns Samfällighetsförening

Protokoll fört vid stämma 2021-05-26

Plats: Hotellets konferenssal

Närvarande:

Sicklaön 37:2	Hospitalet	Ej närvaro
Sicklaön 37:5	Stora Kvarnen KB	Ej närvaro
Sicklaön 37:6	Brf Mannagrynskvarnen	Leif Forsberg (LF)
Sicklaön 37:8	Brf Inloppet	Mats Gustafson (MG), Anders Ohrbeck (AO)
Sicklaön 37:12	Brf Mjölneren	Peter Lindström (PL)
Sicklaön 37:17	Nacka kommun	Ej närvaro
Sicklaön 37:28	Brf Saltsjöqvarn 1	Peter Mattsson (Ordf)
Sicklaön 37:51	Brf Västra Hamnplan	Björn Lindstaf (BL)
Sicklaön 37:52	Brf Utsikten 1 Saltsjöqvarn	Cecilia Halvars Örnell (CHÖ) Hans Torlén (HT)
Sicklaön 37:53	Brf Utsikten 2 Saltsjöqvarn	Jan Carlberg (JC)
Sicklaön 37:58	Brf Östra Saltsjön	Olle Norrby (ON)
Sicklaön 37:59	Brf Västra Saltsjön	Daniel Söderberg (DS), Claes Foberg (CF)
Sicklaön 37:69	Brf Stora Kvarnen	Thomas Gustafsson (TG)

1) Stämmans öppnande

Föreningens ordförande Peter Mattsson hälsade alla välkomna och öppnade stämman.

2) Val av ordförande för stämman

Peter Mattsson valdes till ordförande för stämman.

3) Val av sekreterare för stämman

Anders Ohrbeck valdes till sekreterare för stämman.

4) Val av två justeringsmän

Claes Foberg och Björn Lindstaf utsågs till justeringsmän för stämman.

5) Justering av röstlängd

Upprop förrättades. Därefter beslutade stämman att den upprättade deltagarförteckningen skulle utgöra röstlängd. Se deltagarförteckning ovan.

6) Frågan om stämman är behörigen utlyst

Ordförande Peter Mattsson redogjorde för hur kallelsen till stämman gått till och därefter beslutade stämman att godta kallelseförfarandet.

7) Fastställande av dagordning

Dagordningen godkändes.

8) Styrelsens årsredovisning

Ordföranden informerade om den utsända årsredovisningen vilken godtogs och lades till handlingarna.

9) Revisorernas revisionsberättelse

Revisorernas revisionsberättelse lades till handlingarna.

10) Frågan om ansvarsfrihet för styrelsen

Styrelsen beviljades ansvarsfrihet för sin förvaltning.

11) Förslag till inkomst- och utgiftsstat och debiteringslängd för 2020

Då den extra stämman i december hade ställts in på grund av smittorisker för covid-19 fastställde nu stämman den förelagda inkomst-och utgiftsstaten för 2021.

12) Ersättning till styrelse och revisorer

Stämman fastställde arvode för 2021/2022 till SEK 180.000 att fördelas inom styrelsen. SEK 30.000 av dessa ska i huvudsak fördelas till de ledamöter som har gjort extra stora insatser under perioden. Ersättning till revisorer debiteras på löpande räkning.

13) Budgetförändring ; momsfrågor

Budgetförändring

HT informerade om den utökade budgetramen mot bakgrund av investeringar i laddstationer i garage Utsikten och garage Inloppet. I garage Utsikten handlar det om att uppdatera de redan monterade s.k. "backplates" medan i garage Inloppet föreslås att byta ut de redan tio gamla laddstolparna mot 25 nya mer effektiva enheter. Investeringen förutsätter att Naturvårdsverket beslutar om att föreningen erhåller miljöbonusar, vilket HT menade att det fanns positiva signaler om i dagsläget.

Diskussion framkom med följande kommentarer:

CHÖ frågade om hur många laddstolpar det fanns i garagen och HT svarade att i Utsikten är det efter kommande installationer c:a tio procent medan Inloppet kommer att ha c: 25 procent.

Efter den kommande installationen kommer det att vara mycket stora investeringar för att kunna lösa matningen av el till framtida laddstationer.

CHÖ ställde sig bakom förslaget om nya laddstolpar men ville att garagegruppen bör ta fram ett underlag som beskriver hur de framtida installationerna kan utformas. HT svarade med att arbete pågår med att försöka beskriva hur den fortsatta utvecklingen kan se ut.

MG anförde att Brf Inloppet också var positiva till investeringen förutsatt att pay off inte överstiger fem år. Efter installationen i garage Inloppet menade MG finns det, för garage Inloppets del, bra förutsättningar att förbereda för mer elmatning.

På Västra Saltsjöns årsstämma den 4/6, menade DS, ska en diskussion föras om vad laddplatsen skall kosta för den enskilde medlemmen. DS ställde sig också bakom förslaget till utbyggnaden.

Ordf. menade att stämman var beredd att ta beslut om att godta det utvidgade budgetförslaget.

Beslut: Stämman beslutade att genomföra den föreslagna utbyggnaden av laddstationerna i garage Utsikten och garage Inloppet under förutsättningen att Naturvårdsverket godkänner att man kan erhålla miljöbonus.

Momsfrågor

MG informerade om att brf:erna har skyldighet att momsredovisa sina elleveranser till medlemmarna om resp. brf fakturerar vidare elfakturorna till resp. medlem. Om brf:erna har organiserat sina elleveranser så att elleverantören skickar faktura direkt till medlemmen behövs ingen momshantering och heller ingen momsregistrering.

AO kommenterade att momshantering också ev. kan smitta på samfällighetsföreningar. Nyckeln till detta krav beror på hur anläggningsbesluten ser ut. Enligt AO uppfattar han att SQSF:s anläggningsbeslut preliminärt ger underlag för att föreningen inte skall behöva momsregistrera sig.

14) Val av styrelse, styrelseordförande och suppleanter

Stämman valde styrelse och suppleanter i enlighet med förslag till styrelse enligt bilaga 1.

Stämman valde Peter Mattsson till ordförande för kommande år. Inget förslag har inkommit från Hospitalet. Platsen läggs som vakant tills vidare.

15) Val av revisorer och suppleanter

Thomas Jerndal från BDO omvaldes som ordinarie revisor. Han utser också revisorssuppleant från BDO.

16) Fråga om val av valberedning

Styrelsen utsågs att vara valberedning

17) Övriga frågor

Fördelning av byggrättsvärdet avseende tillkommande bebyggelse på Bageriberget/Sjökvarnsbacken – förslag från Björn Hedlund

Bonava äger Sicklaön 37:4. Ytskiktet av marken inom Sicklaön 37:4 är inrättad som gemensamhetsanläggningen Sicklaön ga:100 med tretton delägarfastigheter. Byggrättsvärdet för den tillkommande bebyggelsen ska fördelas mellan Bonava å ena sidan och de tretton delägarfastigheterna å andra sidan. Fördelningsgrunden ska var skälig ersättning beräknad efter vinstdelningsprincipen.

Vad är en skälig vinstdelning i detta fall? Det går inte att finna ett tydligt och enkelt svar på den frågan eftersom rättspraxis saknas på detta område. Det är upp till en förhandling mellan parterna. Vår bedömning, efter kontakt med erfarna fastighetsvärderare, är att en skälig ersättning för de tretton ägarna av delägarfastigheterna är uppemot hälften av byggrättsvärdet.

Sedan återstår värdering av marken/byggrätterna vilken i dagsläget är svår att göra, det kan bara bli spekulationer baserade på grova antaganden. De värdepåverkande faktorerna vid en värdering idag av byggrätterna är många, i första hand tiden till byggstart men även bebyggelsens omfattning, bedömt värde av byggrätterna vid den framtida försäljningen av bostäderna, komplikationer vid byggnationen för transporter av farligt gods, partiklar, buller och vibrationer från Värmdöleden, eventuella förstärkningsåtgärder i anledning av närheten till Saltsjöbanan, komplikationer med brofundamentet vid Danvikstullsbron, kostnaden för det underjordiska garaget i två plan m.m. Bedömningen är att frågan om värderingen av byggrätterna bör avvakta till dess att planprocessen konkretiserats.

Sedan återstår den komplicerade fördelningen av värdet av byggrätterna mellan de tretton ägarna av delägarfastigheterna.

Bedömningen är att frågan om värderingen av byggrätterna bör avvakta till dess att planprocessen konkretiserats.

Sedan återstår den komplicerade fördelningen av värdet av byggrätterna mellan de tretton ägarna av delägarfastigheterna.

Underskrift av Huvudavtal

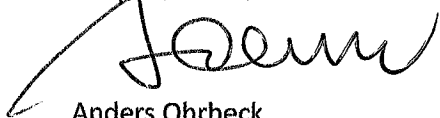
Efter nio års arbete med att få Nacka Kommun att överta Tunnel&Kaj var det dags för styrelsen att skriva under Huvudavtalet mellan kommunen och SQSF. Ordf. Peter Mattsson tillsammans med Claes Foberg, ansvarig GA:100, skrev under avtalet under det att övriga deltagare i stämman övervakade det hela och stämningen var hög!

18) Meddelande av plats där stämmoprotokollet hålles tillgängligt

Stämmoprotokollet kommer efter justering att hållas tillgängligt hos Ordföranden. Protokollet kommer också att sändas ut till deltagarna digitalt. Original av årsredovisning och revisorernas berättelse hålls tillgängliga hos Ordföranden.

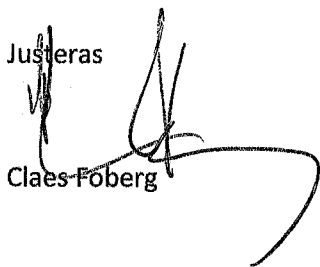
19) Stämman avslutades

Vid protokollet

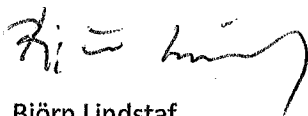


Anders Ohrbeck

Justeras



Claes Foberg



Björn Lindstaf

Bilagor: Förslag till ny styrelse

Beslut på stämman den 26 maj 2021

Val av styrelse till SQSF

Ordinarie ledamöter:

			t.o.m
Peter Mattsson	Sicklaön 37:28	Saltsjöqvarn1	2023
Olle Norrby	Sicklaön 37:58	Östra Saltsjön	2023
Hans Torlén	Sicklön 37:52	Utsikten 1	2022
Claes Foberg	Sicklaön 37:59	Västra Saltsjön	2023
Thomas Gustavsson	Sicklön 37:52	Stora kvarnen	2022
Anders Ohrbeck	Sicklaön 37:18	Inloppet	2022
Leif Forsberg	Sicklön 37:16	Mannagrynskvaren	2022

Suppleanter:

Jan Carlberg	Sicklön 37:52	Utsikten 2	2022
Johan Sund	Sicklaön 37:5	Elite Hotel	2022
Peter Lindström	Sicklaön 37:12	Mjölaren	2022
Björn Lindstaf	Sicklaön 37:15	Västra Hamnplan	2022
Vakant	Sicklaön 37:2	Hospitalet	

Enligt föreningens stadgar ska det finnas 7 ordinarie ledamöter och 3-5 suppleanter. Mandatperioden för ordinarie ledamot är två år och för suppleant ett år.

Det finns inga hinder till att ledamot omväljs. Det är snarare så att det är önskvärt att ledamöter och suppleanter sitter kvar ett par år för att på det sättet åstadkomma kontinuitet och därmed underlätta styrelsearbetet.

Det är önskvärt att alla delägare finns representerade i styrelsen, men det förutsätter aktivt deltagande och engagemang. Alla suppleanter närvarar på styrelsemöten.