

Motion: Utdelning av vinster till delägarna

Bakgrund

Möja-Långvik Samfällighetsförening för S2 och S3 röstades om 2010 men skapades först 2013. Syftet med skapandet var att lösa en tvist på S2 om ett hus på ofri grund (en byggnad som uppförts på mark de inte äger). Lösningen som presenterades var att mark skulle säljas och incitamentet för delägarna att gå med på att skapa föreningen var att intäkten för att sälja marken skulle skiftas ut. Något som sedan aldrig blev verklighet. Idag har samfällighetsföreningen ett 60-talet fastigheter som äger procentuellt olika stora delar i samfälligheten.

Redan innan föreningen skapades togs hyresintäkter in för de byggnationer som finns på marken på ofri grund. Det finns flertalet arrendeavtal som löper på, så varje år får föreningen in pengar med liten arbetsinsats och risk. Föreningen står endast för att arrendera ut marken och har inga kostnader kopplade till dessa (endast plussgirot/bankkontot). Övriga utgifter och kostnader upptagna på Utgifts- och inkomststaten nedan härrör till Seastopprojektet, vilket än så länge är oklart vad det innebär. Men vi bör utgå från att något som inte ska belasta föreningens övriga finanser, utan ska finansiera sig självt.

Enligt redovisningen som skickades ut 2020-10-07 får föreningen in arrendeavgifter för 28 000 kr om året och det finns totalt 350 000 kr i föreningen idag. Prisnivån på arrendeavgifterna verkar ha varit samma sedan innan föreningen skapades.

Utgifts- och inkomststat Möja Långviks Samfällighetsförening 2021

Utgifts- och inkomststat:

Inkomster		
Arrendeavgifter	28 000,00	SEK
Räntor på kontanter	0,00	SEK
Arrende - hamn	30 000,00	SEK
Övrigt	0,00	SEK
Summa	58 000,00	SEK
Utgifter		
Plusgirot - avgifter (årsavgift)	1 100,00	SEK
Nordea - Swish - avgifter	0,00	SEK
Vattenfall - el (endast fast kostnad)	10 500,00	SEK
LVA - avgifter VA (endast fast kostnad)	6 000,00	SEK
Övrigt - försäkring varor mm	11 000,00	SEK
Övrigt (utlägg mm)	0,00	SEK
Summa	28 600,00	SEK
Budgerat resultat	29 400,00	SEK
Beräknad behållning 2020-12-31	350 000,00	SEK
Budgerat resultat	29 400,00	SEK
Budgerad behållning 2021-12-31	379 400,00	SEK

Bedömning

Som det har blivit, så ges idag inga fördelar med att äga marken eller att ha föreningen. Delägarna har bland annat rätt till att dra upp sin båt på uppdragsplatsen, vinterförvara den och lossa gods. Detta är dock något som inte många delägare utnyttjar idag och antagligen utnyttjas lika mycket av de som inte är delägare. En utdelning av avkastningen däremot är något som alla delägare skulle ha nytta och glädje av. Vilket också var incitamentet för delägarna att gå med på att skapa föreningen från början.

De olika kontrakten eller arrendatorernas avgifter går ej att utläsa i inkomstaten. Det är något som borde tillkomma framgent att arrendeavgifterna detaljeras upp så att det går att se vilka avtal som finns och deras avgifter, så att det är lätt att följa. Vår bedömning är att de 28 000 kr vi får in i arrendeavgifterna låter i underkant med tanke på alla de bryggor, sjöbodas, sopkärl och boningshus vi bör ta arrende för på marken. Med bakgrund av att det inte är ovanligt att hyra ett hus på Möja idag kostar runt 5 000-10 000 SEK i veckan i de flesta fall. Det finns även betydligt dyrare objekt i närhet till vatten. Att Coop däremot har en låg avgift bör vara något som vi som delägare är villiga att gå med på då affären medför allmännytta för alla på norra Möja. Men generellt så borde våra avtal ses över för att säkerställa att de faktiskt är marknadsmässiga. Om vi finner att de inte är det så bör vi tillsammans med arrendatorerna etablera en plan för hur vi stegvis ändrar på det. När ett avtal förnyas bör det uppdateras så att vi inkluderar en årlig indexuppräknings likt de flesta kontrakt, så att vi i sådana fall inte hamnar i samma läge igen.

Om vi alltid ser till att det finns en renoveringsfond på 50 000 kr för den enda utgift vi har idag, att kunna grusa uppdragningsrampen, borde det vara möjligt att resten av avkastningen delas ut till delägarna. Övriga kostnader som är upptaget som utgifter i redovisningen härrör som sagt till Seastoppprojektet och bör budgeteras i en egen budget (dvs. LVA, Vattenfall, försäkring osv.). Vi delägare borde inte behöva betala (finansiera) med våra intäkter att turister får en brygga. Vi tycker därför att det är dags att ta upp diskussionen om att börja skifta ut överskott enligt våra stadgar §16, se nedan:

§ 16

Disposition av
avkastning

I det fall stämman beslutar om att fördela uppkommet överskott ska detta ske efter medlemmarnas andelar i samfälligheten(erna).

Yrkande/Förslag till beslut

Att: En renoveringsfond sätts upp på 50 000 kr.

Att: All vinst utöver renoveringsfonden betalas ut årligen, alternativt vartannat år för att minska på administrationen, till delägarna procentuellt efter hur stor andel som man äger.

Att: Framtida utgifts- och inkomststatistik tydliggör vad varje arrendator betalar och att det inte bara redovisas som en klumpsumma. Att vi för en översikt över de avtal vi har och vilka år dessa löper ut/behöver förnyas.

Att: En översyn görs över arrendeavgifterna och att avgifterna för alla arrendatorer (exklusive Coop Långvik) säkerställs att de följer marknadsmässiga nivåer.

Undertecknat,

2021-01-31, Stockholm

Diana Oldenburg – Möja-Långvik 1:18

Johnny Oldenburg – Möja-Långvik 2:106