



KALLELSE

Ordinarie årsmöte med Stugföreningen Lofsens Fjällby.

Tid: Onsdagen den 28 april 2021, klockan 19:00

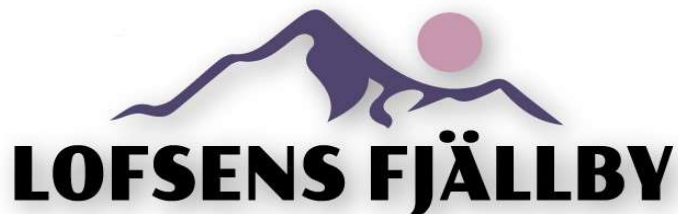
Plats: Solna Folkets Hus, Skytteholmsvägen 2 i Solna eller
Via länk, se separat information om föranmälan till mötet

DAGORDNING

1. Årsmötets öppnande
2. Fråga om kallelse behörigen skett
3. Godkännande av dagordning
4. Val av ordförande för mötet
5. Val av sekreterare för mötet
6. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
7. Förteckning över närvarande andelsägare
8. Styrelsens förvaltningsberättelse och årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Godkännande av årsredovisning
11. Ansvarsfrihet för styrelsen
12. Motioner från andelsägare, framställningar från styrelsen
13. Ersättning till styrelse och revisorer
14. Verksamhetsplan 2021
15. Styrelsens förslag till budget och förvaltningsavgifter
16. Val av styrelse och styrelseordförande
17. Val av styrelsesuppleanter
18. Val av en revisor och en revisorssuppleant
19. Val av valberedning
20. Övriga föranmälda ärenden
21. Protokollets distribution
22. Årsmötets avslutande

Bilagor

- Förvaltningsberättelse 2020
- Årsredovisning 2020
- Inkomna motioner och framställan
- Verksamhetsplan 2021
- Budgetförslag 2021
- Förvaltningsavgifter 2021
- Valberedningens förslag



Information angående årsmöte för Lofsens fjällby

Under rådande Corona situation i Sverige kommer årsmötet även i år att genomföras på lite annorlunda sätt mot tidigare år. Årsmötet kommer att arrangeras som ett hybridmöte med både möjlighet att delta på plats samt på distans för att så många som möjligt skall kunna medverka på årsmötet.

All omröstning kommer att ske via en säker inloggning med Bank.id för samtliga deltagare.

Alla som vill delta på årsmötet **måste föranmäla sig** senast den **21 april** till ordforande@lofsensfjallby.nu för att styrelsen skall kunna bereda en säker miljö på plats samt via länk.

I anmälan uppger ni om ni avser medverka **på plats** eller **via länk** samt ert **namn, hus, andelstal och mailadress**.

Separat möteslänk kommer skickas till de som har föranmält sig enligt ovan instruktion. Anmälningar efter utsatt datum kommer inte att beaktas.

Detta möjliggör att samtliga andelsägare nu får större möjlighet att närvara på föreningens årsmöte. Det kommer dock vara begränsade möjligheter för dialog i denna mötesform.

De andelsägare som yrkar behandla specifika frågor på mötet som berör föreningens verksamhet skall inkomma med dessa **i samband med mötesanmälan** så att styrelsen har möjlighet att bereda ett effektivt och korrekt svar på mötet.

Viktig information angående omröstningsförfarande på stugföreningens årsmöte

Enligt §18 i föreningens stadgar finns endast **en (1) röst per andelshus**.

Detta innebär att om fler andelsägare från samma hus deltar på årsmötet måste samtliga vara samstämmda om hur besluten skall tas under mötets gång.

Om inte samstämmighet kan uppnås mellan andelsägarna ogiltigförklaras det husets röster på årsmötet.

§18

Beslut vid årsmöte och extra medlemsmöte fattas med acklamation om omröstning inte begärs.

När omröstning företas äger medlemmarna som tillsammans äger ett andelshus i Lofsens Fjällby en (1) röst.

Närvarande medlem anses befullmäktigad för ej närvarande medlemmars röster för detta hus. Medlems rösträtt kan utövas genom ombud. Ombud, som själv måste vara medlem i föreningen, får ej företräda mer än ett andelshus. Medlem får icke själv eller genom ombud eller som ombud delta i angelägenheter vari han äger väsentligt intresse som strider mot föreningen.

Varmt välkomna

Styrelsen i Lofsens fjällby

Signerat dokument

via <https://min.ebox.nu>



Förvaltningsberättelse för Stugföreningen Lofsen Fjällby

Signerat text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: Förvaltningsberättelse Stugföreningen 2020-för signering.pdf

Storlek: 557428 byte

Hashvärde SHA256:

eab421265d1e9299788464cc4215acce2748cd02d3412327ab4586d6309cc140

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 9:

Margareta Elisabeth Hellström

Signerat med BankID 2021-03-24 22:06 Ref: fd770186-cc99-424b-8d5f-ba418ecf5064

Magnus Hellström

Signerat med BankID 2021-03-24 19:39 Ref: ec1f6321-da88-4405-8d44-932da778a2c2

Jan Lennart Pettersson

Signerat med BankID 2021-03-24 10:30 Ref: c27b7447-e804-4f0d-ba84-d56d0da60443

ROLF ANDERSSON

Signerat med BankID 2021-03-22 22:20 Ref: ea9eb91a-db00-4b1d-b772-ddad1d97ed5b

Ann-Sofie Katarina Wiman

Signerat med BankID 2021-03-22 19:22 Ref: 04f89a5c-f969-4c11-9716-714319ede703

Seppo Antero Honkanen

Signerat med BankID 2021-03-22 16:18 Ref: 9959f81c-d882-410e-9578-279bc4966cf6

Christina Axelsson

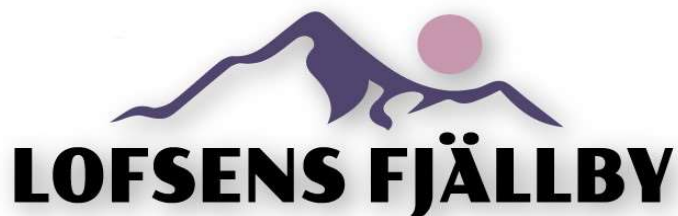
Signerat med BankID 2021-03-22 12:19 Ref: b727d704-7bdd-49ed-b2c7-678a85420168

JOHAN BREMARK

Signerat med BankID 2021-03-22 12:03 Ref: 308b3768-2b71-4401-9790-56850a3d56ec

JOHAN EKLUND

Signerat med BankID 2021-03-22 11:22 Ref: ed0fd043-56d6-4f39-ba2b-3ff96cb9a593



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

STUGFÖRENINGEN LOFSENS FJÄLLBY

Verksamhetsåret 2020

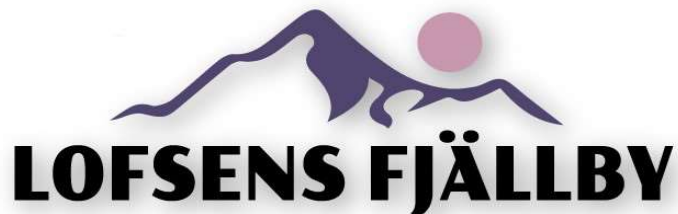
Styrelsen har under verksamhetsåret bestått av följande medlemmar:

Johan Eklund Ordförande	enskild ägare	vald till 2021
Johan Bremark Vice ordförande	enskild ägare	vald till 2021
Jan Pettersson Sekreterare	enskild ägare	vald till 2021
Ann-Sofie Wiman Kassör	enskild ägare	vald till 2022
Margareta Hellström Ledamot	enskild ägare	vald till 2021
Seppo Honkanen Ledamot	enskild ägare	vald till 2022
Magnus Hellström Ledamot	enskild ägare	vald till 2022

Suppleanter: Vakant

Revisorer:	Rolf Andersson	enskild ägare	vald till 2021
	Christina Axelsson	Försäkringstjänstemannaförbundet	vald till 2021

Valberedning:	Margareta Eklund Bauer Sammankallande	enskild ägare	vald till 2021
	Anders Fredriksson	enskild ägare	vald till 2021



Stugföreningen Lofsens Fjällby

Föreningen har som ändamål att ideellt och utan vinstsyfte, verka för en god närområdesmiljö i Lofsens Fjällby samt främja medlemmarnas intresse av en meningsfull fritid. Därtill skall föreningen aktivt verka för att medlemmarnas intresse av en god förvaltning, skötsel och uthyrning av medlemmarnas fritidshus uppnås.

Föreningen förvaltade år 2020, på uppdrag av ca 720 medlemmar 106 fritidshus. Av stugbyns 143 hus har 37 hus, ägda av företag eller en person, under tidigare år valt att lämna föreningen och därmed helt och hållet underhålla sina stugor själva. Till föreningen betalar de kostnaden för V/A, sophantering, motorvärmare, TV-abonnemang samt en administrationsavgift.

Administration

På grund av Coronarestriktionerna hölls den ordinarie årsstämman den 15 juni 2020 både på plats i Solna Folkets Hus, Skytteholmsvägen 2, Solna samt via länk för de som ej kunde närvara på plats.

Föreningen har under verksamhetsåret även haft en extrastämma via länk den 28 oktober 2020. De punkter som behandlades på extrastämman var:

1. Harmonisering av månadsavgift
2. Investering i en bredbandslösning i Lofsen Fjällby

Båda punkterna bifölls av årsmötet och styrelsen kan glädjande se att ett nytt deltagarrekorde slogs på detta möte, mer än 70 personer var uppkopplade under denna extrastämma.

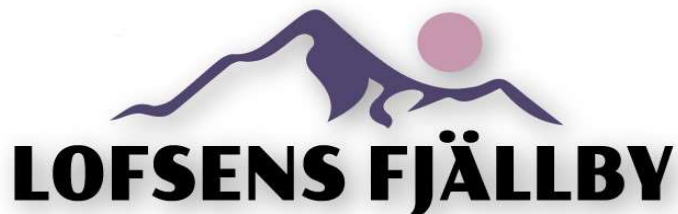
Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden. Styrelseprotokoll har distribuerats till samtliga styrelsemedlemmar, suppleanter och revisorer.

Stugföreningens administration och löpande bokföring har under året på föreningens uppdrag skötts av EkonomiLänken AB.

För de som inte betalar avgiften till föreningen via Autogiro infördes en faktureringsavgift på 100 kr från den 1 maj 2019.

Besiktningssesor

Enskilda styrelseledamöter har gjort flertal besök i Lofsdalen för att diskutera förvaltningsfrågor med Lofsens Fjällbys förvaltningspersonal från We Fix AB, samt haft möten med övriga näringsidkare i Lofsdalen för att bygga upp ett sunt och långsiktigt samarbete som möjliggör en god utveckling av Lofsens Fjällby.



Elavtal

Ett nytt elavtal har slutits med Fyrfasen Energi AB gällande från och med 2020-01-01 med ett fast pris till och med 2022-12-31. Energiavgiften är 41,50 öre per kwh.

Kabel TV

Hela systemet besiktades under sommaren 2020 och nödvändiga uppgraderingar gjordes. Glädjande visade det sig att prestandan är så pass hög att det möjliggör även andra tilläggsprodukter i kopparnätet.

Bredband

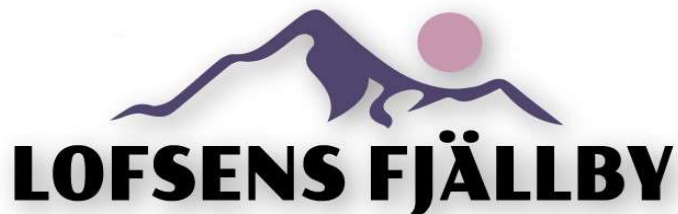
Då koaxialkablarna som levererar kabel TV visade sig vara i bättre skick än förväntat har föreningen, till många andelsägares glädje, under 2020 påbörjat en investering och uppgradering av tjänsterna i kabel TV-nätet som även innefattar en bredbandslösning via WiFi för hela Lofsens Fjällby. Lagom till Julen 2020 driftsattes tjänsten men intrimningar kommer fortgå under hela Q1-21 för att optimera funktionerna

Takbyte

Många hus i stugföreningen har passerat 40 år. Behovet och kostnaderna av större reparationer och underhåll har därför ökat drastiskt. Föreningen besiktade samtliga hus med plåttak under hösten 2019 för att skapa sig en bild på hur omfattande underhållsbehovet var. Det utmynnade i att styrelsen i januari 2020 tog ett beslut att påbörja en upphandling av takbyte för samtliga hus med plåttak i föreningen då de har störts problem med läckage. Föreningen kommer till viss del subventionera dessa takbyten för andelsägarna. Under 2020 åtgärdades 12st hus och styrelsen bedömer att det framöver finns så pass god ekonomi i föreningen för att kunna subventionera upp till 15 hus per år. Styrelsens långsiktiga plan med takbytet för hus med plåttak kommer att fortgå i 3-4 år till, därefter kommer hus med tegelpannor att ses över och åtgärdas efter behov.

Försäkring

Stugorna är från den 1 februari 2019 fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Någon ansvarsförsäkring mot skadegörelse av hyresgäst, **erbjuds inte** på marknaden. Uthyraren får försäkra sig om att **hyresgästen har egen ansvarsförsäkring**.



Reception

We Fix AB har bemannat och skött föreningens receptionstjänster med sin personal där Hanna Lindqvist haft den ledande rollen för bemanning av reception.

Öppettiderna har varierat efter säsong men under 2020 har receptionen till stor del varit stängd för besök på grund av Corona och kommunikationen har istället hänvisats till telefon och mail. För att underlätta kommunikationsvägarna skapa styrelsen under hösten 2020 nya mailadresser så att rätt ärende hamna till rätt person.

Ankomstanmälan: ankomst@lofsensfjallby.nu

Felanmälan: fel@lofsensfjallby.nu

Receptionen: reception@lofsensfjallby.nu

Styrelsen i Lofsens Fjällby: info@lofsensfjallby.nu

Sopor

Från och med december 2019 är sopcontainrarna låsta med kodlås och de nedgrävda med nyckellås. Anledningen till detta är att obehöriga använt föreningens containrar vilket har medfört stora extra kostnader i form av fler tömningar. Under 2020 ändrades även avtalet för tömningar med kommunen vilket drastiskt har sänkt sopkostnaderna för föreningen. Dock har det under vissa högsäsongsvveckor då bidragit till överfulla sopcontainrar vilket styrelsen beklagar. Under 2021 kommer en fortsatt intrimning av tömningsdagar att göras för att optimera antalet tömningar under högsäsong.

Inköp av kapitalvaror

Föreningen har fortlöpande förnyat kapitalvaror så som kyl/frys, diskmaskiner, spisar, el-radiatorer, köksfläktar, dammsugare och TV-apparater.

Under 2020 har bytts ca 20 elradiatorer, 10 diskmaskiner, 5 kyl/frys samt några spisar.

Det har under året även införskaffats ca 30st nya bord med tillhörande stolar till altanerna.

Vissa kapitalvaror finns på lager för att snabbt kunna bytas om något går sönder.

Reparation /underhåll

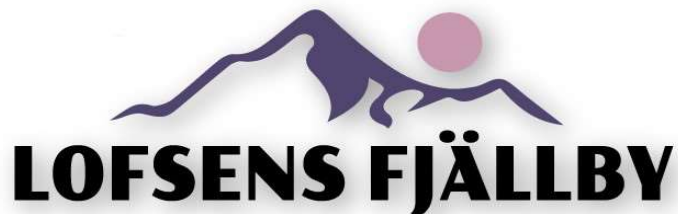
Löpande underhåll i stugorna utförs mestadels utifrån s.k. arbetsordrar som kommer från andelsägares eller hyresgästers felanmälningar till receptionen. En bedömning görs hur snabbt en brist måste åtgärdas. De som anses akuta är VA/avlopp, el/värme och TV och dessa åtgärdas om möjligt direkt.

Jour

Jourtelefon besvaras på 24 timmar/dygn, 365 dagar per år. Majoriteten av joursamtal löses endast med telefonsamtalet. Ofta är det frågor om värme, bastu och barnlås på spisar.

I de fall där en uttryckning krävs är det oftast överhettningsskydd på varmvattenberedare eller att en huvudsäkring i sopboden löst ut.

Majoriteten av joursamtalen kommer från betalande hyresgäster som ställer betydligt högre krav än andelsägare.



Storstädning och tvätt

Varje höst storstädas husen enligt städinstruktion som bland annat omfattar tvätt av mattor, täcken, kuddar och fönsterputs. Samtidigt genomförs en funktionskontroll av värme, lampor och el för att kunna åtgärda detta i god tid innan jul/nyår. Reservförrådet av glödlampor och städprodukter fylls på varje höst i samtliga hus och bedöms räcka ett år.

Sängkläder har lämnats in för tvätt. De som anses vara för gamla/smutsiga har bytts ut.

Ansvarig entreprenör är We Fix.

Hemsidan

Styrelsen beslutade under hösten 2020 att påbörja ett stort arbete med att uppgradera föreningens hemsida då den idag inte uppfyller gällande GDPR-direktiv.

Detta arbete kommer att fortgå under hela 2021 och kommer när den är färdig att erbjuda betydligt bättre och säkrare kommunikationsvägar mellan styrelsen och andelsägarna. Det kommer även att bli enklare för andelsägare att kommunicera med övriga ägare i sitt hus.

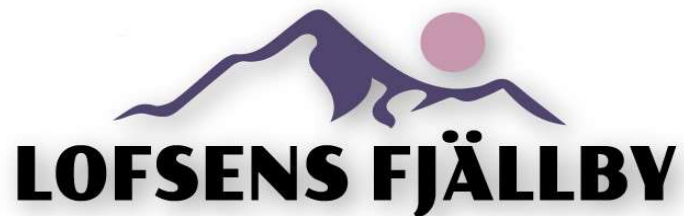
Detta arbete är en mycket viktig del i stugföreningens kommande utveckling där styrelsen jobbar hårt för att öka attraktionsvärdet i Lofsens fjällby

Årets resultat

Årets intäkter består av andelsägarnas avgifter 6 470 786 kr.

Övriga ersättningar är avgifter från hus som lämnat föreningen.

Årets resultat, ett underskott -52 447,6 kr föreslås balanseras i ny räkning.



Styrelsen för
STUGFÖRENINGEN LOFSENS FJÄLLBY
Stockholm den 9 mars 2021

Johan Eklund

Johan Bremark

Jan Pettersson

Ann-Sofie Wiman

Margareta Hellström

Seppo Honkanen

Magnus Hellström

Revisorer

Rolf Andersson

Christina Axelsson

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		6 470 788	6 498 501
Övriga rörelseintäkter		570 297	594 393
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		7 041 085	7 092 894
Rörelsekostnader			
Handelsvaror		-159 000	-159 000
Övriga externa kostnader		-6 906 665	-5 540 966
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-18 800	-18 800
Summa rörelsekostnader		-7 084 465	-5 718 766
Rörelseresultat		-43 380	1 374 128
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	688
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 071	-12 878
Summa finansiella poster		-9 068	-12 190
Resultat efter finansiella poster		-52 448	1 361 938
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-52 448	1 361 938
Skatter			
Årets resultat		-52 448	1 361 938

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark		864 800	883 600
Summa materiella anläggningstillgångar		864 800	883 600
Summa anläggningstillgångar		864 800	883 600
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		20 896	38 890
Övriga fordringar		310	487
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		82 340	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		131 317	250 431
Summa kortfristiga fordringar		234 863	289 808
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 602 528	2 482 908
Summa kassa och bank		2 602 528	2 482 908
Summa omsättningstillgångar		2 837 391	2 772 716
SUMMA TILLGÅNGAR		3 702 191	3 656 316

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Balanseras vinst/förlust		1 971 360	609 422
Årets resultat		-52 448	1 361 938
Eget kapital vid räkenskapsårets slut	2	1 918 912	1 971 360
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder	3	141 681	241 677
Summa långfristiga skulder		141 681	241 677
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		813 194	602 550
Skatteskulder		10 862	1 170
Övriga skulder		-	7 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		817 542	831 909
Summa kortfristiga skulder		1 641 598	1 443 279
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 702 191	3 656 316

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2-reglerna).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Styrelsekostnader

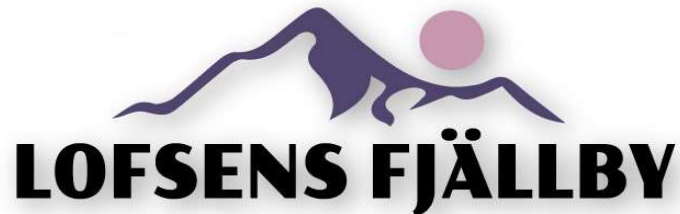
	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Styrelsearbete	46 990	18 514
Summa	46 990	18 514

Not 2 Eget kapital

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Balanserad resultat	1 971 360	609 422
Årets resultat	-52 448	1 361 938
Eget kapital vid årets utgång	1 918 912	1 971 360

Not 3 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

	2020-12-31	2019-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	99 996	99 996
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	41 685	141 681
	141 681	241 677



REVISIONSBERÄTTELSE

Vi har granskat redovisningen för Stugföreningen Lofsens fjällby.
802442-2043, avseende räkenskapsåret 2020.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att bokföringslagen tillämpas vid upprättande av bokslutshandlingarna. Vårt ansvar är att uttala oss om redovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

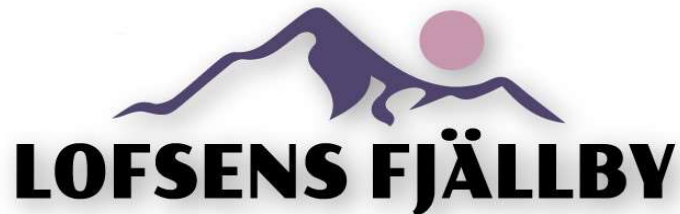
Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Vi tillstyrker att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, överför förlusten på 52 448 kr i ny räkning enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sollentuna 2021 03 10


Rolf Andersson


Christina Axelsson



MOTIONER OCH FRAMSTÄLLAN

för årsmöte 2021 i
STUGFÖRENINGEN LOFSENS FJÄLLBY

Motion nr 1:

Då Lofsens Fjällby är en förening som är till för att främja medlemmarnas bästa

- Därför föreslår jag att styrelsens protokoll blir offentliga för medlemmarna
- Under en flik på hemsidan med rubriken medlemsinfo där man kan logga under rubriken inloggningssidan medlemmar.

Det möter inget hinder enligt nuvarande stadgar.


Uddevalla den 28/1 2021

Andelsägare Per Niclasson Hus 24-1

Styrelsen svar på Motion 1

Den tekniska lösning som finns idag för föreningens hemsida är inte GDPR-säker och det går idag inte att lägga upp information som endast riktas till medlemmar i föreningen. Styrelsen arbetar dock med en helt ny hemsida där det framöver kommer att vara möjligt för mer riktad information samt att uppdatering av föreningens verksamhet kan ges till föreningens medlemmar.

Styrelsen yrkar därför avslag på denna motion



LOFSENS FJÄLLBY

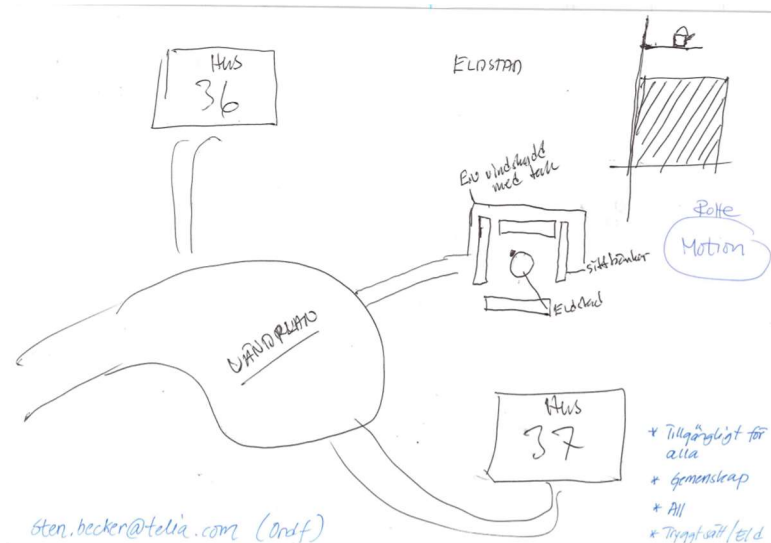
Motion nr 2:

Motion till Lofsens Fjällby-område.

Byggnads Stockholm-Gotland / Vimpeln äger 2 stugor (nr 36 o 37), där vi fått in förslag från våra medlemmar om att anlägga en eldningsplats på sidan av vändplanen (se ritning). Våra medlemmar tycker att det skulle vara trevligt att ha en samlingsplats, där man kan elda, grilla och umgås. Detta kan anläggas på fler ställen där förutsättningar finns, då kan man umgås på ett trevligt och lättsamt sätt mellan husen på vägen.

Med vänliga hälsningar

Anders Eliasson



Styrelsen svar på Motion 2

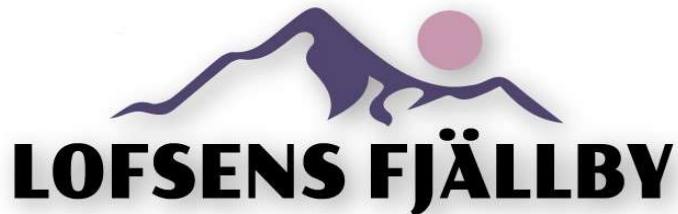
Styrelsen tycker att förslaget i grunden är bra för att ge gäster och andelsägare större möjligheter för socialt umgänge i Lofsens Fjällby.

Dock är husen byggda på ofri grund vilket innebär att stugföreningen måste inhämta tillstånd av markägaren för att detta skall vara möjligt att realisera.

För att tillgodose tillgänglighet till trevliga grillplatser för hela föreningens 106 hus bedömer styrelsen att likande byggnationer behöver göras på 15–20 platser till i Lofsens Fjällby.

Med bakgrund av detta bedömer styrelsen att det inte finns ekonomi för detta i föreningen samt ett godkännande från markägare.

Styrelsen yrkar därför avslag på denna motion



Motion nr 3:

Jag har sett på redovisning och budget för föreningen. Jag drar några slutsatser. Först och främst var det ett rejält överskott 2019 och att det främst berodde på underhållskostnader som var väsentligt lägre än budget. De löpande kostnaderna är alltså lägre än de inbetalda avgifterna. Jag har också tagit del av förslagen avseende bla. byte av tak, som kan antas ha en lång livslängd.

Jag skulle vilja föreslå att styrelsen istället för att finansiera underhåll med lång livslängd över resultaträkningen balanserar investeringen och periodiserar över tid. Det gör att betalningen av investeringen blir mer i synk med nyttan. Det skapar också utrymme för andra viktiga investeringar eller sänkning av medlemsavgiften.

Konkret föreslår jag alltså en ändring av det som verkar vara praxis i föreningen.

Jag vet att motioner har en tendens att snabbt bli avfärdade av styrelser i många föreningar då man redan tagit beslut avseende budget som i detta fall.

Jag förutsätter dock, att om så skulle ske, att vi öppnar upp för en diskussion på stämman.

Hälsningar

Lars Sjögren 95:4

Styrelsen svar på Motion 3

Motionären noterar ett stort överskott för verksamhetsåret 2019. Vidare föreslår motionären att Stugföreningen skall periodisera kostnaden för långsiktiga investeringar eftersom betalningen av investeringen då blir mer i synk med nyttan.

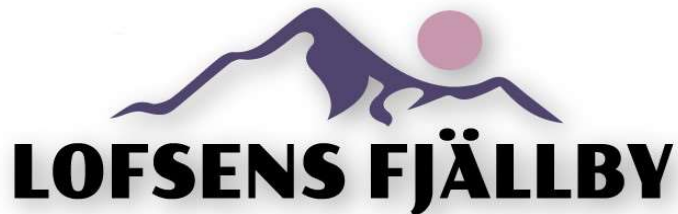
Styrelsen önskar anföra följande:

Om ägaren av ett hus väljer att renovera det brukar ägaren lägga till ett konto i balansräkningen där renoveringen bokförs och "sprider ut kostnaden" ett antal år framöver.

Stugföreningen har endast ett förvaltningsuppdrag och äger således inte husen varför det skulle se konstigt ut om föreningen skulle bokföra en renoveringskostnad som en tillgång.

Det är mycket riktigt att Stugföreningens ambitioner inte alltid lyckas omsättas i verkligheten. Dessa år ges ett överskott medan föreningen lyckas bättre andra år vilket då i vissa fall ger ett underskott. Stugföreningen är inte ett skatteobjekt. Föreningen kan välja att upprätta en renoveringsfond där föreningen sätter över ev. vinst från år till år för att göra det mer synligt i balansräkningen, men skattemässigt spelar det ingen roll.

Styrelsen yrkar därför avslag på denna motion



Framställan från Styrelsen

Under många år har det till styrelsen framförts önskemål från andelsägare att ändra bytesdagar i stugföreningen från lördag till söndag.

Tidigare har föreningen inte sett något större mervärde i detta då gäster i Lofsens Fjällby för det mesta endast nyttjat andelshusen på veckobasis samt att uthyrningsgraden till externa gäster varit relativt väldigt låg i jämförelse med andra fjälldestinationer.

I och med 2020 års extrema ökning av nya gäster samt Lofsdalens stora satsning på turism under hela året har behovet att besöka Lofsdalen ökat drastiskt de senaste 2 åren.

Under semesterveckorna 27-29 2020 hade Lofsens Fjällby lika stor beläggning som under sportlovsveckan V7. Intresset för att resa runt i svenska fjällvärlden har drastiskt ökat och fjällresenärerna vill gärna besöka fler orter under sin semesterresa.

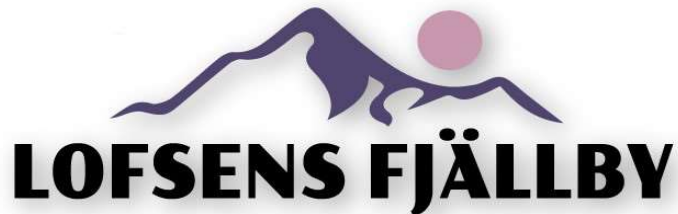
Idag har ca 10% av husen i Lofsens Fjällby ändrat sina bytesdagar till söndagar för att möjliggöra uthyrning av sina hus både hel, halv och kort-vecka.

Enligt §2 i stadgarna är stugföreningens uppdrag att aktivt verka för att medlemmarnas intresse av en god förvaltning, skötsel och uthyrning av medlemmarnas fritidshus uppnås.

I och med bytesdag vill föreningen ge samtliga andelsägare i Lofsens Fjällby möjligheten till uthyrning av sina outnyttjade andelsveckor och ett mer flexibelt nyttjande av sina hus.

Dock kommer möjligheten att bibehålla lördagsbyte i enskilda hus om samtliga andelsägare i de husen kommer överens om detta.

Styrelsen föreslår att bytesdagar i Lofsens Fjällby från och med 1/8–21 ändras till söndagar.



VERKSAMHETSPLAN 2021

för

STUGFÖRENINGEN LOFSENS FJÄLLBY

Föreningen har som ändamål att ideellt och utan vinstsyfte, verka för en god närområdesmiljö i Lofsens Fjällby samt främja medlemmarnas intresse av en meningsfull fritid. Därtill skall föreningen aktivt verka för att medlemmarnas intresse av en god förvaltning, skötsel och uthyrning av medlemmarnas fritidshus uppnås. Under 2021 kommer styrelsen att arbeta med följande punkter för att öka trivseln och attraktionsvärdet i Stugföreningen Lofsens Fjällby.

Avresecheck

Föreningen har under många år fått synpunkter och klagomål på bristfällig städning av tidigare gäster. Då det finns ett flertal leverantörer i Lofsdalen som erbjuder slutstäd samt att gästen själv har möjlighet att utföra densamma har kvalitén kraftigt skiftat beroende på vem som utfört städningen.

Föreningen kommer under 2021 att upphandla avresecheck för samtliga besök i Lofsens Fjällby. Detta för att få en stabil nivå på städningen, möjlighet att justera värme- och vattenförbrukning samt att kunna fylla på de förbrukningsförråd som tagit slut under veckan.

Aktiebolag

Stugföreningen har under många år diskuterat möjligheterna till att bolagisera föreningen för att ha större möjligheter vid eventuella upphandlingar av entreprenader samt erbjuda servicetjänster till föreningens medlemmar.

Då detta inte varit praktiskt möjligt att momsregistrera stugföreningen som är en ideell förening utan vinstintresse har styrelsen beslutat att under 2021 starta ett separat Aktiebolag som stugföreningen äger till 100%

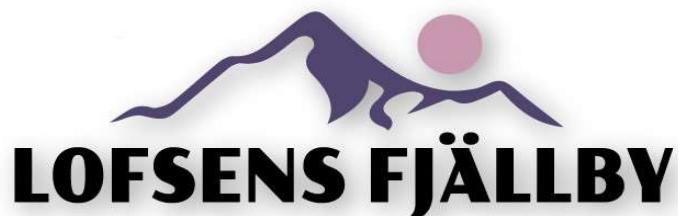
Kabel-TV

Hela systemet besiktades under sommaren 2020 och installation av bredband gjordes under Q4-20. De skador och defekter som uppmärksammats kommer att åtgärdas under Q2/Q3-21

Bredband

Under Q4-20 påbörjades en investering och uppgradering av tjänsterna i kabel TV-nätet som även innefattar en bredbandslösning via WiFi för hela Lofsens Fjällby.

Under Q1-21 kommer systemet att trimmas in och nödvändiga åtgärder kommer att åtgärdas under Q2/Q3-21 för att optimera samtliga funktioner



Takbyte

Föreningen kommer att fortsätta det planerade takbytet för 15st hus med plåttak under 2021. Styrelsens långsiktiga plan med takbyte för hus med plåttak kommer att fortgå i 3–4 år till, därefter kommer hus med tegelpannor att ses över och åtgärdas efter behov.

Hemsidan

Under Q2-21 kommer föreningen att lansera en helt ny hemsida för samtliga medlemmar. Då den nuvarande hemsidan inte uppfyller dagens GDPR-direktiv är detta ett krav för att fortsättningsvis kunna bedriva föreningens verksamhet.

Veckoscheman

Samtliga andelsscheman kommer att digitaliseras i den nya hemsidan under Q2-21 för att eliminera eventuella missförstånd mellan de olika tryckta versionerna som finns idag. Andelsägare kommer fortsättningsvis bara att se sina aktuella veckor på den nya hemsidan.

Kommunikation

Under 2021 kommer den nya hemsidan ge andelsägarna en större möjlighet för intern kommunikation i "sitt hus" samt att styrelsen kan kommunicera med samtliga medlemmar på ett snabbt och säkert sätt.

Telefonväxel

Föreningen kommer under Q2-21 att uppgradera telefonlösningen till en mobil växellösning för de kontaktvägar som finns idag för att utöka tillgängligheten och flexibiliteten för föreningens samtliga funktioner.

Reception

Under 2021 kommer en större översyn att göras på föreningens receptionstjänster. Styrelsen planerar att flytta receptionen under Q2/Q3-21 till en mer lämplig plats för att minska störningen i L-området.

Öppettiderna kommer att variera efter behov under säsongen och det är viktigt att påpeka de nya kommunikationsvägarna till föreningen:

Ankomstmälan: ankomst@lofsensfjallby.nu

Felanmälan: fel@lofsensfjallby.nu

Receptionen: reception@lofsensfjallby.nu

Styrelsen i Lofsens Fjällby: info@lofsensfjallby.nu

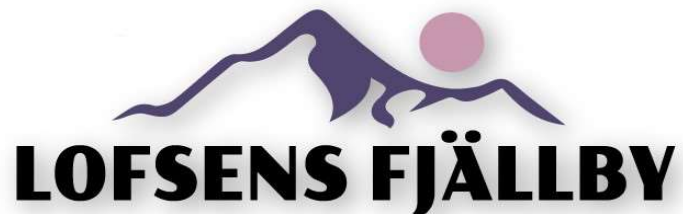
Sopor

Från och med december 2019 är sopcontainrarna låsta med kodlås och de nedgrävda med nyckellås. Dock har det varit ett stort svinn av både lås och nycklar på dessa containrar och föreningen kommer under 2021 se över nya säkrare lösningar för detta.



BUDGETFÖRSLAG 2021 FÖR STUGFÖRENINGEN LOFSENS FJÄLLBY

Intäkter	Budget 2021	Utfall 2020	Utfall 2019
Förvaltningsavgifter	6 583 860	6 470 788	6 498 501
- egen förvaltning	578 028	570 297	594 393
Summa intäkter	7 161 888	7 041 085	7 092 894
Kostnader			
Avgift vägförening	159 000	159 000	159 000
Sotning	0	0	90 695
Sophämtning	275 000	258 921	619 762
Snöröjning/slyröjning	48 000	45 515	39 538
Fastighetsskatt	5 900	10 862	1 170
Förbrukningsinv./material	375 000	310 828	93 054
Medlemsinformation	45 000	81 774	36 323
Storstädning stugor	400 000	469 108	274 066
VA-förbrukning	950 000	942 355	784 000
Övriga kostnader	65 000	69 404	62 333
El-förbrukning	1 800 000	1 787 253	1 748 756
Tele/Ddata	15 000	16 167	13 968
Kabel-TV	115 000	258 160	274 607
Försäkringar	220 000	219 689	219 284
Kundförluster	0	0	9 070
Arvode revisorer	4 000	4 000	4 000
Kapitalvaror, investeringar	0	0	41 468
Administrationskostnader	350 000	347 836	340 220
IT tjänster	300 000	135 459	28 262
Reparationer, underhåll	400 000	272 544	195 500
Yttre underhåll	1 125 000	1 078 920	0
Serviceavtal reception	550 000	550 881	645 127
Kostnader styrelsearbete	40 000	46 990	19 764
Räntekostnader	10 000	9 069	12 190
Summa kostnader	7 251 900	7 074 733	5 712 156
Avsättning reparationsfond			
Avskrivningar	18 800	18 800	18 800
Resultat	-108 812	-52 448	1 361 938



FÖRSLAG TILL FÖRVALTNINGSavgIFTER 2021 FÖR STUGFÖRENINGEN LOFSENS FJÄLLBY

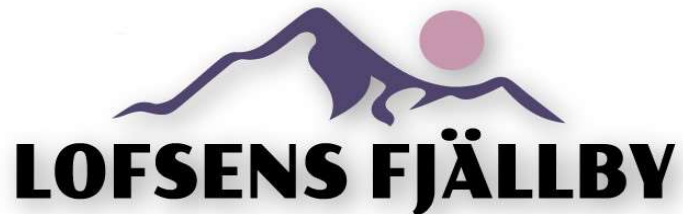
Avser förvaltningsavgifter för Stugföreningen Lofsens Fjällby baserat på föreslagen budget för 2021.

Förvaltningsavgiften kronor per månad, föreslås oförändrad för 2021 i enlighet med extrastämmans beslut 20-10-28.

	58 kvm	63 kvm	71 kvm
Helt hus	4 882	5 277	5 909
1/4-del	1 221	1 319	1 477
1/6-del	814	880	985
1/8-del	610	660	739
1/12-del	407	440	492

OBS Förvaltningsavgifterna betalas i förskott och dras via autogiro den sista bankdagen varje månad om ej annat är överenskommit.

För de som betalar per faktura tillkommer en faktureringsavgift på 100 kr från 1 maj 2019



Valberedningens förslag till Stugföreningen Lofsens Fjällby för verksamhetsåret 2021

Ordförande

Johan Eklund, omval två år, t o m 2023

Ledamöter

Johan Bremark, omval två år, t o m 2023

Nils Flink, nyval två år, t o m 2023

Pia Isaksson, nyval två år, t o m 2023

Ledamöter med tid kvar på mandatperioden

Ann-Sofie Wiman, vald t o m 2022

Magnus Hellström, vald t o m 2022

Seppo Honkanen, vald t o m 2022

Suppleant

Jan Pettersson, nyval ett år, t o m 2022

Revisorer

Rolf Andersson, omval två år, t o m 2023

Jonte Söderström, nyval ett år, t o m 2022