

Anläggningsbeslut

Lagnövikens Samfällighetsförening har två verksamhetsområden, gemensamhetsanläggning för badvägen (GA:10) och gemensamhetsanläggning för övrig verksamhet (GA:13). Inom föreningens mark finns även en brygganläggning som förvaltas av styrelsen för Lagnövikens Bad- och Båtklubb. Alla medlemmar i GA:13 är också medlemmar i Bad- och Båtklubben. Anläggningsbesluten är fattade av Lantmäteriet och föreningen är skyldig att följa dessa beslut. Det är inte tillåtet för styrelsen i en samfällighetsförening att bedriva verksamhet som är i strid med anläggningsbeslut.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen visar föreningens tillgångar (pengar på banker, fordringar mm). Den andra sidan av balansräkningen visar finansiering av tillgångarna indelat i eget kapital och skulder.

Finansiering

Finansiering sker genom användning av föreningens egna likvida medel. Om pengarna inte räcker till så bör styrelsen kalla till extra föreningsstämma för att besluta om en ytterligare utdebitering till medlemmarna. Endast i extrema undantagsfall bör föreningen ta lån.

Firmatecknare

Styrelsen beslutar om vilka regler som ska gälla för hur styrelsen ska sköta ärenden som förekommer under förvaltningen av samfällighetsföreningens angelägenheter och vilka som ska ha rätt att juridiskt företräda LSFF. Sedan flera år har styrelsen beslutat att två ordinarie ledamöter i förening ska teckna firman. Bl.a. Lantmäteriet och våra banker, SEB och SBAB, kräver att styrelsen lämnar en vidimerad kopia av protokollet från det konstituerande sammanträdet.

Föreningens underhållsfond.

En tillräcklig avsättning till underhållsfonderna är ett viktigt instrument för att fördela kostnader på ett riktigt sätt över tiden och vidmakthålla den goda standarden för föreningens tillgångar. Avsättningen anpassas därför varje år med hänsyn till kostnadsläge och planerat underhåll.

Föreningsstämma, ordinarie och extra

Föreningsstämman är det tillfälle under året då medlemmarna ges möjlighet att fatta beslut i föreningens angelägenheter. Ordinarie föreningsstämma (populärt kallad årsstämma) hålls en gång per år under februari månad. Där behandlas styrelsens årsredovisning, förslag till inkomst- och utgiftsstat och då väljs också styrelse.

Extra föreningsstämma kan hållas när styrelsen anser att någon fråga är så viktig att medlemmarna bör besluta. Beslut fattas normalt av den valda styrelsen. Som medlem i Lagnövikens Samfällighetsförening har Du möjlighet att, genom att närvara på föreningsstämma, själv vara med och påverka Din boendemiljö, årsavgifter och andra frågor som rör föreningen.

Förvaltningsberättelse.

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten, kallas förvaltningsberättelse. Den talar om vilka som haft förtroendeuppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är balansräkningen och resultaträkningarna.

Debiteringslängd

Debiteringslängden är en förteckningen över vilka fastigheter som är medlemmar i Lagnövikens Samfällighetsförening och vilket belopp som fastighetens ägare är skyldig att betala till samfällighetsföreningen för att täcka kostnaderna för ett verksamhetsår.

Gemensamhetsanläggning (GA)

Verksamheten i samfällighetsföreningen är indelad i två gemensamhetsanläggningar, GA:10 och GA:13. Anledningen är att medlemmarna i respektive GA inte är exakt samma.

Grunden i vår förening är 87 fastigheter som ingår i både GA:10 och GA:13. Dessa fastigheter ligger inom marken som LSFF äger, fastigheten Tureholm 2:165. Lantmäteriet har beslutat att de fyra fastigheterna vid Lövhagen också ska ingå i GA:13 eftersom de använder vägarna i området för att kunna ta sig till och från sina fastigheter. I GA:10 ingår, förutom de 87, även två fastigheter vid stranden, Trosa Golfklubb och Staten (Naturvårdsverket). Bostadsrättsföreningen Lagnö Gård är medlemmar i både GA:10 och GA:13.

Inkomst- och utgiftsstat

Ordinarie föreningsstämman beslutar om styrelsens förslag till inkomst- och utgiftsstat (populärt kallad budget). Den utgör underlag för att besluta om hur stora avgifter som ska utdebiteras varje år. I årsavgifterna för GA:10 och GA:13 ska även beloppet för avsättning till underhållsfond ingå.

Konstituerande styrelsemöte

Så fort som möjligt efter att styrelsen blivit vald på den ordinarie föreningsstämman så ska styrelsen hålla ett konstituerande sammanträde. Kontaktpersoner för olika verksamheter, kassör och sekreterare utses. Ordförande för LSFF väljs på stämman.

I det konstituerande styrelsemötet beslutar styrelsen vilka ordningsfrågor som ska gälla för styrelsens ledamöter. Regler för firmateckning, inköp, attest och förhandlingar fastställs. Eventuella fullmakter för bank- och postärenden tas fram. Sedan flera år har styrelsen beslutat att två ordinarie ledamöter i förening ska attestera inköp. Styrelseledamot som begär ersättning för utfört arbete eller utlägg ska låta två andra ledamöter attestera denna typ av ersättningar.

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år.

Kostnader

Kostnaderna kan delas upp i tre avsnitt. Årliga kostnader för driften, främmande tjänster och personalkostnader. Bland kostnaderna finns också poster som inte motsvaras av utbetalningar under året, t ex avsättningar till underhållsfonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, dvs. möjlighet att betala skulder i rätt tid. Lagnövikens Samfällighetsförening har idag en mycket god likviditet.

Medlem

Det är fastigheten som är medlem i samfällighetsföreningen. Rättigheter till och skyldigheter mot föreningen har fastighetens ägare. När en fastighet byter ägare så inträder den nye ägaren obligatoriskt i samfällighetsföreningen genom att fastigheten ingår i föreningen.

Medlemsregister

Samfällighetsföreningen har skyldighet att hålla ett medlemsregister över vilka fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggning GA:10 respektive GA:13 och vilka som äger respektive fastighet. Kassören har registret i vårt administrativa program Visma Förening. Lantmäteriet ansvarar

genom anläggningsbesluten för att det finns en förteckning över vilka fastigheter som ingår i Lagnövikens Samfällighetsförening.

För att styrelsen ska kunna hålla medlemsregistret aktuellt är det viktigt att Du som fastighetsägare skickar in en anmälan till styrelsens kassör varje gång det sker någon form av förändring.

Resultaträkning

Resultaträkningarna för GA:10 och GA:13 visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader för verksamhetsåret. I vårt fall är det de återkommande årliga intäkterna och kostnaderna som redovisas. Kostnader som uppstår med annat intervall än varje år redovisas genom avsättning till respektive uttag från underhållsfonderna. Se även Underhållsplan.

Revisionsberättelse.

Revisorerna ska verkställa revision enligt de anvisningar som ges i lag och föreningens stadgar. Revisorernas uppgift är att kontrollera styrelsens förvaltning av verksamheterna under året. Det sker genom att löpande under året följa styrelsens beslut i protokollen från styrelsemöten samt granska styrelsens bokföring vid årsbokslutet. Se även Styrelse – Förvaltning.

Styrelse – Förvaltning

Det finns två olika sätt att sköta förvaltningen av en samfällighetsförening, delägarförvaltning eller föreningsförvaltning. Delägarförvaltning är tillämpligt när det är få fastigheter som är medlemmar och beslut måste då fattas i total enighet.

Av praktiska skäl, när det gäller föreningsförvaltning, är det omöjligt för medlemmarna att avgöra varje delfråga i föreningsarbetet. En samfällighetsförening behöver någon som handlar å dess vägnar. Ordinarie föreningsstämman väljer därför en styrelse som sköter förvaltningen.

Protokoll från styrelsesammanträden är inte offentliga, varför medlem eller utomstående inte har rätt att ta del av styrelseprotokollen. Det är revisorernas uppgift att granska styrelsens protokoll och räkenskaper.

Protokoll från föreningsstämmor är däremot offentliga och kan läsas på föreningens hemsida www.lagno.se eller i original hos föreningens ordförande. Även kallelser till stämmor finns att läsa på hemsidan.

Underhållsplan

Styrelsen är skyldig att varje år göra en underhållsplan. I den gör styrelsen bedömningen hur stora avsättningarna ska vara till underhållsfonden varje år. Det är mycket viktigt att styrelsen gör nya långsiktiga bedömningar varje år så att avsättningarna anpassas till rådande kostnadsläge och till aktuellt behov av åtgärder.

Årsavgift

Ordinarie föreningsstämman fattar beslut om hur stora årsavgifter som fastighetens ägare ska betala till föreningen. Fastigheterna i LSFF har olika andelstal, enligt Lantmäteriets beslut, och andelstalen presenteras i debiteringslängden vid ordinarie föreningsstämman.

Kravet att betala den fastställda årsavgiften är mycket starkt i lagen. Föreningen har rätt att omedelbart skicka en obetald fordran till Kronofogden för indrivning. Fordran för årsavgift till en samfällighetsförening har större rätt än alla andra fordringar.

Årsredovisning

Detta är den redovisning styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen ska behandlas av ordinarie föreningsstämman.

Årsredovisningen ska förutom förvaltningsberättelse, balansräkning och resultaträkningar för GA:10 och GA:13 även omfatta förslag till resultatdisposition och revisionsberättelse.