

## Hej stugvänner!

Tillsammans med informationsbrevet till samfällighetsföreningen kommer här även information om markägarföreningen, dock med lite mer text...

### Friköp

Vi närmar oss lantmäteriförrättningen, som behöver slutföras innan vi kan köpa loss markområdet med våra tomter och grönområden. Vi hade i mitten av mars ett möte med kommunen kring detaljerna i avstyckningen. Det finns vissa problem med en gränssättning som gör att förrättningen drar ut på tiden, men förhoppningen är att allt skall vara klart före sommaren.

### Arrendefördelning

På senaste årsstämman hade vi diskussioner kring hur arrendena skall fördelas. Beslutet på stämman blev att styrelsen skulle arbeta fram ett förslag till nästa stämma på hur arrende-fördelningen kan ske.

Styrelsen har aktivt arbetat med denna fråga under året. Bengt Bengtsson, en person med stor kunskap i arrende frågor efter många år i kommunens tjänst, deltog vid ett av våra styrelsemöten och vi har även haft diskussioner med arrendenämnden.

Om vi väljer att differentiera arrendena på våra tomter så är det viktigt att det görs så rättvist som möjligt, och att vi hittar en nivå som kan accepteras av så många medlemmar som möjligt och även av arrendenämnden (om någon väljer att överklaga sitt arrende till dem).

Det är viktigt att förstå och acceptera att även om vi som ekonomisk förening - där vi alla är medlemmar - köper loss marken av kommunen, så kommer vi alla ändå fortsätta att arrendera våra tomter, men nu av den ekonomiska föreningen, d.v.s. "oss själva". Alla lagar och regler kring arrende kommer att gälla precis som tidigare.

Befintligt arrende löper till 2020-12-31 och är förhandlat i arrendenämnden. Vill vi förändra villkoren i arrendet så måste vi säga upp alla arrenden för villkorsändring senast 2019-12-31.

Styrelsen är fortfarande enig i sin syn på att den bästa lösningen på arrendeproblematiken är att fortsätta som idag, dvs att alla betalar samma belopp i arrende. Det finns många olika faktorer utöver tomtstorlek som påverkar "värdet" av den arrenderade tomten. En helt rättvis fördelning kommer aldrig att kunna uppnås.

Samma arrende för alla tomter oavsett storlek är det upplägg som valdes när vi bildade föreningen och tog fram våra stadgar och som alla accepterade genom att gå in som medlemmar.

Till årsstämman kommer styrelsen att lägga ett förslag till stämman att arrendena även i fortsättningen fördelas lika mellan alla tomter oavsett storlek. Detta förslag kommer i en första röstningsomgång ställas emot ett alternativt förslag som innebär att differentierade arrendekostnader bör införas.

Om stämman förordar att differentierade arrendekostnader baserade på tomtstorlek bör införas så har styrelsen tagit fram tre olika förslag till fördelningsmodeller som kommer att läggas fram till stämman för omröstning.

Gemensamt mellan de tre olika förslagen är att det finns en fast och en rörlig del i arrendeberäkningen. Trots allt så är det ett mycket stort värde att faktiskt äga arrenderätten till en tomt i vårt område i Apelviken oavsett hur stor eller liten den är, hur nära eller hur långt från havet den ligger.

I våra diskussioner inom styrelsen, med medlemmar, arrendenämnden och Bengt Bengtsson har vi kommit fram till ett förslag på att fördelningen mellan fast och rörlig del fördelas 75% - 25%.

I slutändan kommer det att ge en skillnad mellan största och minsta tomt i arrendekostnad på ungefär 30-40%.

Denna siffra skall kan ställas i relation till ett "marknadsvärde" på arrenderätten (tomten). Vi tror inte att marknadsvärdet för våra olika tomter skiljer sig mer än denna procentsats, oavsett storlek, just på grund av det attraktiva läget i Apelviken. Om marknadsvärdet skiljer sig mer mellan olika tomter så är det nog snarare på grund av byggnaden som ligger på tomten, något som inte skall avspeglas i arrendet.

En prispåverkande faktor som ingick i Svefas värdering, som gjordes inför vårt köp av området, är närheten till havet. Den värderingen delade in hela området i 3 delar och vi betalar i köpeskillning till kommunen ca 35% mer per kvadratmeter för området närmast havet jämfört med markområdet längst från havet i köpeskillning.

De tre olika förslagen till fördelningsmodeller som presenteras enligt bifogad sammanställning är;

- Alternativ 1 – Fördelning av arrendet där den rörliga delen enbart är baserad på tomtstorlek
- Alternativ 2 – Fördelning av arrendet där den rörliga delen är baserat på storlek och vilket av de tre områdena tomten är placerad i baserat på Svefas värdering inför köpet.
- Alternativ 3 – Fördelning av arrendet där den rörliga delen är baserad både på storlek och hur långt från havet tomten är placerad. Vi har räknat på 15 rader med hus från havet.

Det bifogade exemplet är alltså utfallen på fördelningen som blir om vi behöver få in 770,000:- i arrendeavgifter.

Beloppen skall jämföras med exemplet i kolumnen där alla betalar 10,000:-. Fortfarande är ju planen att vi inte behöver ta ut så höga arrenden när vi själva köper loss markområdet, men det är lättare att jämföra utfall på olika modeller i relation till ett jämnt belopp.

Färgmarkeringarna (från grönt till rött) visar vilka stugor som betalar minst respektive mest i de olika alternativen.

Dessa tre olika alternativ kommer styrelsen att lägga fram till omröstning om stämman väljer att införa differentierade arrenden.

Om stämman väljer att vi skall ha en differentierad arrendesättning, oavsett vilket av alternativen som väljs, behöver vi göra en stadgeändring. I paragraf 21, som hanterar likvidation och upplösning, står det att;

*Vid föreningens upplösning skall behållna tillgångar fördelas mellan medlemmarna i lika delar per tomt.*

Om beslutet blir att vi differentierar arrendena så bör även tillgångarna vid upplösning fördelas enligt samma princip som vid arrendesättningen. Styrelsen har inte formellt tagit beslut om förslag till ny formulering av § 21, men en ungefärlig formulering kan nog komma att bli;

*Vid föreningens upplösning skall behållna tillgångar fördelas mellan medlemmarna, först genom återbetalning av inbetald medlemsinsats och därefter enligt samma modell som används för beräkning av arrendet.*

Denna formulering ger rättvisa åt att alla som gick med från början betalade in samma medlemsinsats (oavsett tomtstorlek) och att de som gick med i den ekonomiska föreningen vid senare tidpunkt då betalade en större medlemsinsats. Dessutom "hanterar" denna förändring att de som betalar ett större arrende, d.v.s. amorterar av föreningens skulder med ett större belopp, också får ut en större andel vid upplösningen av föreningen.

Styrelsen har som ledstjärna att alltid försöka hitta lösningar som är så bra som möjligt för hela föreningen och alla medlemmar. Vi hoppas att denna inställning kan gälla även er som medlemmar. Försök att tänka på allas väl, det bästa för föreningen, och inte bara er egen plånbok...

## Årsstämman

Årsstämman kommer att hållas under juli, och senaste dag att lämna in motioner till stämman är 31/5. Om du som medlem har en fråga av vikt som du vill skall beslutas på årsmötet, så måste du lämna in en motion till styrelsen om detta innan motionstidens utgång. Detta för att alla medlemmar ska hinna få information om motionen och kunna bilda sig en uppfattning inför årsmötet och för att styrelsen ska kunna behandla ärendet.

Med hopp om en glad påsk och en fin vår och försommar!

Vrångabäckens Samfällighetsförening

Styrelsen