

Innkalling til Årsstämman / Årsmøte 2018 i Kebabvikens Samfällighetsförening.

Iht. beslutning på årsstämman i 2010 skjer innkalling inkl. vedleggene ved bruk av e-post.

Stämman 2018 avholdes lørdag 17. mars kl. 13.00 – 16.00 på Spa-hotellet.

Dokumentfiler i denne e-post utsendelse er:

1. Innkalling til årsmøte (Dette dokumentet)
2. Dagsorden (Vedlegg 1.)
3. Styrets Årsberetning 2017 (Vedlegg 2.)
4. Regnskap 2017 (Vedlegg 3.)
5. Revisors uttalelse til 2017 regnskapet (Vedlegg 4)
6. Godtgjørelse til styret og revisor 2017 (Vedlegg 5)
7. Forslag til budsjett 2018, (vedlegg 6)
8. Valgkomiteens innstilling. (Vedlegg 7)
9. Forslag til vedtak. (Vedlegg 8)

Ønsker du å følge med på hva som skjer, er det viktig at du møter på «Stämman». Der har du muligheten til å være med på diskusjoner om hvordan framtiden skal se ut i vårt felles boområde. Kanskje har du ideer eller andre forhold du ønsker å dele med dine naboer.

Stemmeregler:

”Beslut fattas med acklamation om inte omröstning begärs”.

Ved evt. omröstning skjer avstemminger etter håndsopprekning og vanlig majoritetsflertall. Hvert fremmøtte medlem, par/ektepar, representerer en stemme. Et medlems stemmerett kan utøves gjennom personlig fremmøte av eget ombud som ved fullmakt kan representere ett medlem.

Glem ikke:

Du må selv medbringe papirutgaver av de dokumenter du ønsker når du kommer til «Stämman». Det vil ikke bli utlagt de samme dokumenter i papirutgave i møtelokalet. Det gjøres unntak for de medlemmer som ikke står oppført med e-post adresse. De mottar denne innkallelse i papirform i tråd med fastlagte rutiner.

Årsmøtedokumentene er også lagt ut på foreningens hjemmeside: www.kebalviken.com

Velkommen til Årsstämman **Spa-hotellet, lørdag 17.mars kl 13 – 16.**

Målet er å være ferdig med årsmøtet senest kl. 15.00, etter dette kan de som ønsker bli igjen og delta i en åpen og uhøytidelig debatt om ting som opptar oss.

Med vennlig hilsen

Håkon Malmo
Styreleder Kebabvikens Samfällighetsförening

Vedlegg 1.

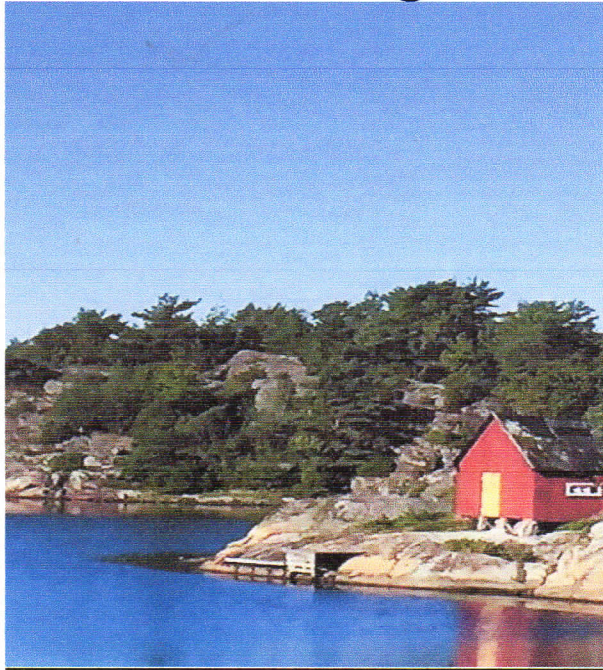
**DAGSORDEN TIL FÖRENINGSSTÄMMA I KEBALVIKENS
SAMFÄLLIGHETSFÖRENING.**

Ordinær Årsstämman (generalforsamling) for Kebabvikens Samfällighetsförening
avholdes **17.mars 2018 kl. 13.00 -16.00 på Spa-hotellet**

Dagsorden:

1. Styreleder ønsker velkommen
2. Registrering av møtedeltagerne
3. Valg av ordstyrer, referent og to medlemmer til å undertegne protokollen
4. Godkjenning av innkalling og dagsorden
5. Styrets årsberetning
6. Resultatregnskap 2017
7. Revisors beretning
8. Godtgjørelse til styret og revisor
9. Ansvarsfrihet for styrelsen
10. Forslag til budsjett 2018
11. Valg av styre
12. Valg av revisor.
13. Øvrige spørsmål.
14. Avslutning av ”Stämman”. Mål, senest 16:00

Kebalviken Samfällighetsförening



Styrets årsberetning for 2017.

Styret for Kebalviken Samfällighetsförening Nötholmen/Strömstad (Org.nr.717904–6870) avgir herved styreberetning for 2017.

Grundfakta om föreningen

Kebalviken Samfällighetsförening registrerades 2001. Föreningens ordensregler og stadgar registrerades og antagits 21.mars 2001.

Bygges 1999-2001 och består av i alt 148 enheter = 92 hus og 56 leiligheter.

De 56 leilighetene er fordelt på Bostadsrättsföreningen Nötholmen nr1 (28 leiligheter) og Bostadsrättsföreningen Nötholmen nr2 (28 leiligheter).

Innledning

Styret har avholdt 4 ordinære styremøter, og 1 ekstraordinært møte i 2017/18. Det ekstraordinære styremøtet kom som en følge av mange spørsmål vedr påbygginger/endringer av fasader, kontakt/forhandling av rabattavtale med hotellet, og samarbeidet med kommunen vedr fjerning av båter i Pølseviken. Generelt så har det ikke vært store prosjekter på Nötholmen i 2017, men det har vært diskusjoner vedr naboforhold, det har vært to dugnader, og det har vært en del jobb i forbindelse med koordinering av saker mot kommunen. I tillegg har Styret startet en prosess som vi har valgt å kalle «Hva nå Nötholmen?». Tanken er så forsøke å se litt fremover i tid – hva blir viktig for at vi skal fortsette å ha det bra på Nötholmen.

Styremøtene har som vanlig vært avholdt på SPA hotellet uten kostnader for foreningen.

Møter i 2017/2018:

- 11. mars 2017 Stämman
- 29. april 2017, styremøte
- 03. juni 2017 – dugnad – 1

10. juni 2017 – dugnad 2
19. august 2017 - styremøte
16. sept 2017 - styremøte
11. nov. 2017 - styremøte
20. jan. 2018 - styremøte
17. mars 2018 - Stämman

Økonomi:

Resultatet i 2017 viser et overskudd på SEK 133.616,29. - se vedlegg 3
Vi har stadig fokus på å finne mer økonomiske og gunstige avtaler, og vil informere om dette underveis i arbeidet.

Dugnaden 2017:

Dugnaden ble avholdt lørdag 3.juni fra kl 10 til kl 13, og lørdag 10.juni På grunn av en del vedlikeholdsarbeid så så vi behov for å avholde 2 dugnader. Det er en del som etter hvert må males – både gjerder og husvegger, og det er for liten tid til å ta alt dette på en dugnad. Før vegger skal males så må det vaskes og tørkes. Vi fikk gjort mye, men det gjenstår en del og sjansen er nok relativt stor for at det også må gjennomføres 2 dugnader i 2018

Det var totalt **49** enheter på dugnaden 3 juni og **12** på dugnaden 10.juni. Været var bra, mye godt humør og stor arbeidsinnsats. Det ble ryddet, det ble (delvis) malt, det ble vasket og også plantet i kasser på fellesområdet.

Det ble også lagt ut matjord, raket og isådd plenfrø. Dugnaden ble avsluttet med kalde forfriskninger og det var god stemning. Dugnaden er viktig for fellesskapet, og skaper bra stemning og nye sosiale nettverk.

Foreningens aktiviteter og fokus.

Det siste året har vært preget av diverse beboersaker, både påbygginger/ombygginger, utgliding av masser etc. TV-signaler og fiber er vi ferdige med, beboersaker håndteres fortløpende.

Det har kommet henvendelser vedr plassering/oppbevaring av båter i Pølseviken og styret har en dialog med kommunen om å få fjernet «båtvrak» som ligger der. Opprinnelig så var det en plan om at disse skulle vært fjernet iløpet av mai mnd 2017, men pga en «formal-feil» fra kommunen så ble ikke dette utført. Vi følger saken videre.

Det kommer også en del klager på at det blir kjørt for fort inne på området – spesielt over torget. I samarbeid med kommunen/gatesjefen så ble det besluttet å lage fartsdumper på veiene inn mot torget og også på veien ved lekeplassen. Disse er ferdige og det gjør helt klart sitt til at farten settes ned.

I tillegg til å gå på kostnadsjakt vil vi stadig ha fokus på å ta vare på vårt lille «samfunn». Det er viktig med planmessig vedlikehold, som bl a blir i varetatt på våre årlige dugnader. Men vi har alle ett eget ansvar for vedlikehold av egen eiendom. Vi har også ett sett med estetiske retningslinjer å forholde oss til. Disse ligger på våre hjemmesider og vi oppfordrer alle som vurderer påbygg/endringer om å ta en titt der. I tillegg til å søke kommunen når det gjelder fasadeendringer så vil styret også be om at det sendes en kopi til oss. Kommunen forholder seg ikke til de estetiske retningslinjer på samme måte som vi i Styret.

Ved å forholde oss til disse retningslinjene så bevarer vi det unike ved Kebalviken, og opprettholder et miljø som skaper glede for oss og våre besøkende! At dette i sum bør gjøre eiendommene attraktive og lettsolgte til gode priser, er heller ikke å forakte.

Styret har også satt i gang ett prosjekt som vi kaller «Hva nå Nøtholmen» - vi har ikke satt noen tidsfrist for dette prosjektet, men ser gjerne at beboere kommer med innspill på følgende emner:

Utvikling av området.

Bevare det som er på Nøtholmen.

Utbygging

Etablere ett regelverk om hva man kan gjøre.

Utvikling av området. Til glede for beboere og besøkende.

Biltrafikk/Parkering

Hva kan en gjøre for å begrense biltrafikken. Etablere en deling på plasser i garasjelegget.

Sosialt miljø: Hei og smil når en møter en person. Alle har ansvar for å bedre miljøet.

Fellesdugnad - Møte på dugnad

Samarbeid med hotellet.

Komunalt ansvar

Samhandling med kommunen

Hva ønsker vi i ett lengre perspektiv.

Ladestasjoner

Kanalen, bademuligheter.

Utvikling av Pølseviken. Lage grill. Pusse opp utemøbler.

Planering av vedlikeholdsfond. Plan for samfældighetens økonomi.

Varmepumper og vannmålere

Byggetrinn 1 var innflytningsklart i 2001 og det har naturlig nok oppstått et økende behov for vedlikehold og evt. utskiftninger. Vi har vært i kontakt med Comfort og forhandlet oss frem til en god pris på service og ber de som har behov for det ta med kontakt Robert Collin på Comfort Strømstad på tlf 004652662095 eller butikken på 004652613075 for å avtale tid for service.

Det har også blitt montert vannmålere i alle enheter, og noen har hatt problemer med lekkasjer i etterkant. Om det fortsatt er problemer så kan følgende kontaktes: Bo Olausson, Vattenverket Strømstads kommun som kontaktperson.

Tel: 0526-19162

Strømuttak og vedlikehold av garasjelegg.

Styret har satt denne jobben ut til 2 beboere da det egentlig ikke er en sak for styret, siden det kun er ett fåtall av beboerne som har plass i P-huset.

TV signaler, oppfølging av henvendelser fra beboere.

Vi får fortsatt spørsmål om TV signaler, muligheter for å endre pakken, ønsker om spesifikke kanaler osv. Mange har opplevet at det kan være vanskelig å utvide programpakker fra Telia.

Telias Digital-TV:

I våre hus leveres Telias Digital-TV med tv-pakken Lagom. Om du ønsker tilgang til Telia sitt fulle TV-tilbud med f.esk C-More, Viasat etc må du selv bestille dette fra Telia. Det kan også være en mulighet å kontakt: Pernilla Lasu, Regional Sales Manager Fiber, Sales X Channel

Management Sweden, enten på tlf +46 70 246 06 50 eller på mail:
pernilla.lasu@teliasonera.com

Du kan også lese mer om valg og muligheter på www.telia.se

Utfordring med rekruttering til styret i KSF

Det ble nevnt på Stämman i 2016, og har forsterket seg i 2017; det er vanskelig for valgkomiteén å finne frivillige til å ta del i styrearbeidet. Dette kan nok skyldes at en del av beboerne bruker Styret som «vaktmestere» og at det også er veldig enkelt å sitte i sin egen stue og sende mailer/klager til styret uten å forsøke å løse opp i dette selv. Vi mener dette er et felles ansvar, og håper at alle aktuelle husstander etter hvert tar ansvar ved å ta del i dette nødvendige og viktige arbeidet. I styremøtene er det god stemning. I tillegg til at vi er nøye med å utføre våre oppgaver, har vi det veldig hyggelig sammen. Styrearbeidet i KSF er interessant og lærerikt. Det er også en glede å ta ansvar ved å bidra til fellesskapet. Men etter noen år, er det greit med litt avløsning! Så langt er det ikke kommet inn forslag på nye medlemmer, og to av styrets medlemmer gir seg nå. Alternativet er å sette hele styre-jobben ut til ett eksternt firma.

Betaling til styret og styremedlemmer:

Det har blitt diskutert muligheten for å øke honoraret til styret, og spesielt til styreformann da det går med ekstremt mange timer i løpet av ett år.

Kontakt med styret

Det er opprettet en egen mailadresse til styret som vi ber alle om å bruke:

styret@kebalviken.com

Denne mail-boksen vil alle i styret ha tilgang til og det vil gjøre det enklere og også kanskje raskere for styret og gi svar på de spørsmål dere ønsker å stille oss.

Styret i 2017:

Håkon Malmo, styreleder

Gro Fjeld Andersen, nestleder

Per Diesen, styremedlem, styreleder for BRF Nötholmen nr 1

Amund Stana, styremedlem

Ola Tangen, styremedlem

Svein Marienborg, styremedlem for BRF Nötholmen nr 2

Roland Kingslatt, styremedlem, representant for Strömstad kommune.

Strömstad 2.mars 2018

Styret for Kecalvikens Samfällighetsförening

Håkon Malmo (Sign.) Gro Fj. Andersen (Sign.) Roland Kingslatt (Sign.)

Resultatrapport

170101
171231

160101
161231

RÖRELSENS INTÄKTER

Försäljning

3010 Andelsintäkter	641 965,00	581 040,00
3012 Fjernkontroll till P-huse	6 000,00	2 000,00
3013 TV-avgifter	193 584,00	193 584,00
3490 Övriga intäkter	0,00	3 956,67
3495 Påminnelseavgifter	2 435,00	0,00
3740 Öresutjämning	0,00	-29,90
Summa försäljning	843 984,00 100,00	780 550,77 100,00

SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER

843 984,00 100,00 **780 550,77** 100,00

RÖRELSENS KOSTNADER

Material och varor

4600 Fastighetsskötsel	-124 850,00	-124 774,00
4610 Elavgifter	-36 497,00	-36 855,00
4630 Vatten o avlopp	-14 210,00	-13 103,00
4640 Sophantering	-116 480,00	-127 968,00
4650 Snöröjning och grusning	-13 178,00	-15 897,00
4680 TV-avgifter	-193 728,00	0,00
Summa material och varor	-498 943,00 -59,12	-318 597,00 -40,82

BRUTTOVINST

345 041,00 40,88 **461 953,77** 59,18

Övriga kostnader

5100 Fastighetskostnader	-15 345,00	0,00
5400 Förbr.inv/förbr.mtrl	-6 462,50	-11 126,00
5500 Reparation och underhåll	-2 857,20	-8 943,00
5800 Resekostnader	-3 110,40	-8 828,50
6071 Representation, avdr.gill	0,00	-1 737,00
6310 Företagsförsäkringar	-9 600,00	-11 991,00
6350 Förlust gamla kundfordringar	-1 243,70	0,00
6370 Bevakning	-3 287,00	-6 727,00
6450 Kostnader årsstämma, styrelsemöte	-3 030,00	0,00
6530 Administr/redovisning	-42 564,00	-61 048,50
6540 IT-tjänster	-4 158,80	-181 404,00
6550 Konsultarvoden	-11 593,59	-16 699,50
6570 Bankkostnader	-1 369,50	-187,50
6590 Övriga externa tjänster	-1 205,00	-1 691,00
6970 Tidn/tidskrifter/facklitt	-2 562,00	-2 541,00
6990 Övriga externa kostnader	-517,00	0,00
Summa övriga kostnader	-108 905,69 -12,90	-312 924,00 -40,09

Arbetskraftskostnader

7210 Löner till tjänstemän	-43 800,00	-45 000,00
7331 Skattefria bilersätt	-13 963,02	0,00

Resultatrapport

	170101		160101	
	171231		161231	
7510 Lagstadgade sociala avg	-13 761,00		-12 783,00	
7631 Intern representation	0,00		-5 300,00	
Summa arbetskraftskostnader	-71 524,02	-8,47	-63 083,00	-8,08
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER	-679 372,71	-80,50	-694 604,00	-88,99
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR	164 611,29	19,50	85 946,77	11,01
Avskrivningar				
7824 Avskrivning fiberinstallation	-30 951,00		-30 951,00	
Summa avskrivningar	-30 951,00	-3,67	-30 951,00	-3,97
RESULTAT EFTER AVSKRIVNINGAR	133 660,29	15,84	54 995,77	7,05
Finansiella intäkter och kostnader				
8314 Skattefria ränteintäkter	5,00		0,00	
8422 Räntekostn.lieferantör	-49,00		-350,00	
8430 Valutakursförlust	0,00		-108,80	
Summa finansiella intäkter och kostnader	-44,00	-0,01	-458,80	-0,06
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	133 616,29	15,83	54 536,97	6,99
8999 Årets resultat	133 616,29	-15,83	54 536,97	-6,99

Vedlegg 4

KEBALVIKEN SAMFAELLIGHETSFØRENING 2017 – REVISORS UTTALELSE

Undertegnede har utført revisors oppgaver for regnskapsåret 2017.

Årsregnskapet, bestående av resultatregnskap, balanse samt tilleggsopplysninger, er utarbeidet av selskapet Abtrade AB v/Lennart Olsson.

Revisor har gjennomgått regnskapet, foretatt stikkprøvekontroll og hatt samtaler med regnskapsfører i Abtrade AB.

Revisor har videre gått gjennom foreningens styremøteprotokoller for avholdte møter i 2017.

Regnskapet viser et overskudd på SEK 133.616,29.

Utestående fordringer i forbindelse med ikke-innbetalte årsavgifter fra beboerne er redusert til et minimum, noe som er gledelig.

Revisor anbefaler at det bygges opp et fond/buffer, for å ha en reserve for fremtidige utgifter. Årsstämman bør diskutere dette.

På bakgrunn av ovennevnte mener jeg at:

1. Årsregnskapet er avgitt på en forsvarlig måte og gir et korrekt bilde av foreningens økonomiske stilling per 31.12.2017.
2. Styret har oppfylt sin plikt ved å sørge for en ryddig, ordentlig og oversiktlig anvisning og registrering av regnskapsbilag og dokumentasjon av regnskapsopplysninger.
3. For øvrig intet annet å bemerke.

Moss/Strømstad, 20. februar 2018

Vidar Edell

Revisor

Vedlegg 5

Godtgjørelse til Styre og revisor for 2018 i Kebabvikens Samfällighetsförening.

Årsmötet godkjente følgende honorar på Stämman 2017:

Styreleder	SEK 15.000,-
Nestleder	SEK 12.000,-
Styremedlemmer/Fast møtende vara	SEK 3.000,-
Revisor	SEK 3.000,-

Forslag til nye honorarer til Styret mottas.

Forslag til vedtak:

Årsmötet godkjenner følgende honorar for 2018:

Styreleder	SEK 00.000,-
Nestleder	SEK 00.000,-
Styremedlemmer/Fast møtende vara	SEK 0.000,-
Revisor	SEK 0.000,-

Vedlegg 7

VALG AV STYRE.

STADGAR

Kebalvikens samfällighetsförening (Sammanträdesdatum 2001-03-21)

§ 5

Styrelse säte, sammansättning.

Styrelsen skall bestå av högst 6 ledamöter och högst 3 suppleanter.

§ 6

Styrelse val.

Styrelsen väljs vid ordinarie föreningsstämma.

Stämman utser ordförande bland styrelsens ledamöter. I övrigt konstituerar styrelsen sig själv.

Mandattiden för ledamot är 2 år och för suppleant ett år.

ÅRSSTÄMMAN 2018

Valgkomiteens innstilling

Kandidater

Styret:

Håkon Malmo Styreleder/ordförande – Tar ikke gjenvalg

Amund Stana Styremedlem/ledamot – Tar ikke gjenvalg

Gro Fjeld Andersen Styremedlem/ledamot – Ikke på valg (2017-2019)

Ole Tangen Styremedlem/ledamot – Ikke på valg (2017-2019)

Styremedlem/suppleant utpekt/valgt av BRF 1, BRF 2 og Strömstad kommun
(BRF – Bostadsrättsföreningen Nötholmen)

Per Diesen Styremedlem/ledamot (BRF1)

Svein Marienborg Styremedlem/ledamot (BRF2)

Kristin Ulfstad Styremedlem/ledamot (Strömstad kommun)

Roland Kingslatt Vara/Suppleant (Strömstad kommun)

Thor Arne Aatangen Styremedlem/ledamot – Ny (2018)

§ 10

Revision

För granskning av styrelsens förvaltning skall medlemmarna på ordinarie föreningsstämma utse 1 revisor och 1 suppleant.

Revisor:

Vidar Edell Revisor (2017-)

Gunnar Jerven Suppleant (2017-)

Vedlegg 8, : Forslag til vedtak på Årsmøtet / Årsstämman 2018

Ref. vedlegg 1, dagsorden pkt. 4:

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner innkalling og dagsorden

Ref. vedlegg 2, dagsorden pkt. 5

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner styrets årsberetning for 2017

Ref. vedlegg 3, dagsorden pkt. 6

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner resultatregnskap med forklaringer for 2017.

Ref. vedlegg 4, dagsorden pkt. 7

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner revisors beretning for 2017

Ref. vedlegg 5, dagsorden pkt. 8

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner godtgjørelse for styret og revisor for 2017.

Ref. dagsorden pkt, 9

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner ansvarsfrihet for styrelsen.

Ref. vedlegg 6, dagsorden pkt. 10. forslag til budsjett 2018. (Egen presentasjon gis i årsmøtet.)

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner fremlagt budsjett for 2018

Ref. Vedlegg 7, dagsorden pkt. 11

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner forslag til styresammensetning iht. valgkomiteens innstilling.

Ref. vedlegg 7, dagsorden pkt.12

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner forslag til revisor.

Årsmøtet avsluttes.

Amund Stana (Sign.) Ola Tangen (Sign.)

Per Diesen (Sign)

Svein Marienborg (Sign)