

Ekonomiska föreningen Pionjären

Kallelse till ordinarie föreningsstämma
Onsdagen 27/3 2019 -19:00

OBS! Vi ses på MURGRÖNAN I SALEM CENTRUM (VID BIBLIOTEKET)

Styrelsen

OBS!

Styrelsen uppmanar medlemmarna att delta i stämman. För att stämman skall kunna välja t.ex ny styrelse måste minst 1/3 (16 medlemmar) rösta.

Om Ni inte kan komma på stämman, går det att lämna fullmakt genom ombud. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

1. Valberedningen tar gärna mot förslag på nya styrelseledamöter.
2. Styrelsen tar gärna emot motioner (konkreta förslag för omröstning eller bordläggning/utredning) senast 14 dagar före stämman – allmänna frågor under mötet diskuteras som vanligt efter mötet och är inte föremål för stämman.

Bilagor:

- 1: Förslag till dagordning
- 2: Årsredovisning med revisionsberättelse (**separat bilaga**)
3. Plan för 2019
4. Budget 2019
5. Proposition - nya stadgar - 2:a omröstningen
6. Proposition - bemyndigande upptagande av lån

Fullmakt

för.....

att företräda mig/oss vid Föreningen Pionjärens föreningsstämma 2019-03-27

Namn-teckning:.....

Namn-förtydligande:.....

Obs! En medlem får endast företräda en (1) annan medlem

Förslag till dagordning årsmöte 2019-03-27

1. Mötets öppnande
2. Val av ordförande för mötet
3. Val av sekreterare för mötet
4. Val av två justeringsmän
5. Fråga om mötets behöriga utlysande
6. Fastställande av dagordning
7. Verksamhetsberättelse - Årsredovisning 2018 – **separat bilaga.**
8. Revisionsberättelse – **separat bilaga.**
9. Fråga om ansR. Gorguisvarsfrihet för styrelsen
10. Val av styrelseledamöter

- Val av ny Ordförande, 2 år, som ersätter Thomas Hagström (1)
- Val av ny ledamot, 2 år, som ersätter Ronald Öjebrandt (15)
- Val av ny ledamot, 2 år, som ersätter Solveig Erme (20)

Ledamöterna: Rani Gorguis (44), Peter Jonsson (5) kvarstår ytterligare 1 år.

11. Val av Styrelsesuppleanter

- Val av ny suppleant - 1 år - ersätter Nino Cakarevic (26)
- Val av ny suppleant - 1 år - ersätter Solveig Welander (7)

12. Val av revisorer

- Val av revisor - 1 år - ersätter Kjell Hermansson (16)
- Val av revisor - 1 år - ersätter Torbjörn Olsson (8)
- Val av revisorssuppleant - 1 år - ersätter Jan Johansson (28)
- Val av revisorssuppleant - 1 år - ersätter Siv Ljungqvist (31)

13. Val av ledamöter valkommitté

- Val av ledamot -1 år - ersätter Kristina Flodin (28)
- Val av ledamot -1 år - ersätter Anita Holmberg (41)

14. Plan för 2019

15. Propositioner från Styrelsen – två

- Godkännande av nya stadgar – 2:a omröstningen
- Bemyndigande upptaga lån

16. Förslag till budget för 2019

17. Eventuellt Inkomna motioner diskuteras

18. Stämman avslutas

19. Övriga frågor/frågestund utanför stämman

BILAGA 2

Se separat bilaga - "Årsredovisning 2018"

Plan 2019 och framåt

Bilaga 3

Styrelsen föreslår att den tillträdande styrelsen under 2019 följer den finansierade grovplanen som lades under sommaren 2013. Renoveringsbudgeten ligger på ca 425k/år med nuvarande medlemsavgifter. Därtill har vi lite sparat som kan användas.

Renoveringar

2019

Styrelsen kommer under året att adressera och planera renoveringar enligt budget. Fokusområden är byte av förrådsdörrar och omasfaltering. Eventuellt, ifall stämman bemyndigar upptagande av ett lån enligt proposition, kan planen förändras.

Bilaga 4**Budgetförslag 2019.**

Oförändrad avgift. Gräsklippning & lövsugning med entreprenör fortsätter.

	2019	Kommentar
Intäkter		
Medlemsavg	908.040	47 x 1610 x 12 (inkl Comhem)
Vattenförbrukning	92.000	Medlemmarnas förbrukning
Kommunens fasta VA-avgifter	53.486	47 x 4 x 284,50:-
Garagehyror, elavgifter	19.200	Garage och P-platser
Frivilliga städavgifter	3.000	
Summa	1.075.726	
Kostnader		
Vatten (förbrukning + fasta avgifter)	-144.000	
Skötsel av område (snö, gräs, sop, städning, lövsug mm)	- 118.516	
El garage/förråd/gata	- 72.000	
Kabel TV/Internet	- 168.000	
Summa råvaror och förnödenheter	496.516	
Lokalhyra	-1500	
Reparation och underhåll	-300.000	
Kontorsmaterial	-5.000	
Försäkring	-7.000	
Redovisningstjänst	-36.000	
Bankkostnader	-3.000	Postfack, BG avgifter mm mm mm
Övriga avdragsgilla kostnader	-1.000	
Summa övriga externa kostnader	353.700	
Personalkostnader	-65.500	Arvoden (Styrelse 36k+soc). Pott övriga 14k + soc.
Totala kostnader	915.716	
Resultat före avskrivningar	160.010	
Avskrivningar	-31.200	(ej likviditetspåverkande). 4%
Resultat efter avskrivningar	128.810	
Ränteintäkter	0	
Räntekostnader	0	
Resultat efter finansnetto	128.810	
Resultat	128.810	

Kommentar:

Det likvida överskottet för 2019 bedöms bli ca 160.000:-. Reservation för proposition om upptagande av lån och eventuella höjningar av VA-avgifter.

Proposition – stadgeändringar

Stadgeändringarna, enligt rådande stadgar, beslutades om vid extrastämman 11/6 2018. Denna omröstning, om stadgeändringarna återigen bifalles, innebär att de nya stadgarna träder i kraft.

Förslag till nya stadgar - sammanfattning.

En ny lag har trätt i kraft angående Ekonomiska föreningar.

Våra stadgar måste därför anpassas till den samtidigt som Styrelsen har förenklat språket och anpassat den till dagens situation.

Om stämman antar stadgarna vid extrastämman skall stadgarna även röstas om vid ordinarie stämman våren 2019 för att träda i kraft.

Stadgeändringarna i korthet:

Färre antal styrelseledamöter, revisorer, suppleanter etc. krävs i framtiden. Vi kan fortsätta ha samma antal idag men det finns möjlighet att gå ned i antal om intresset avtar än mer i framtiden. Idag väljs 13/47 medlemmar till olika roller:

Fem ledamöter inkl ordförande
Två revisorer
Två styrelsesuppleanter
Två revisorssuppleanter
Två till valkommittéen

I framtiden, om vi vill, behövs endast 7 st.

Val av styrelseledamöter kan ske på 1 år i stället för dagens 2 år.

Vattenmätarna ingår numer i föreningens ansvar.

Ordinarie stämman skall ske inom 6 månader, från årsskiftet

Framtida stadgeändringar behövs inte tas på 2 stämmor. Dock krävs 2/3:dels majoritet vid omröstning av de som kommer till stämman (minst 1/3 deltagande krävs).

Medlemsregister måste föras.

Förslag till nya stadgar följer på nästkommande sidor.

Ekonomiska Föreningen Pionjären

STADGAR

(Träder i kraft vid ordinarie föreningsstämma våren 2019 försåvitt medlemmarna tillstyrker dem först vid extrastämma 2018 och vid ordinarie föreningsstämma. Stadgarna omfattas av lag SFS 1987:667 t.om 2018:277)

1. Föreningens namn är Ekonomiska Föreningen Pionjären. Föreningens styrelse har sitt säte Salemstaden i Salems kommun.
 2. Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till 31 december.
 3. Föreningens syfte är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvalta och underhålla tomträtten till fastigheten Nyröjaren 5:49 i Salems kommun och därtill hörande byggnader (förråd och garage) och andra gemensamma anordningar inklusive samtliga ledningar och andra anordningar i mark och under byggnader. Där jämte skall föreningen hålla förråd & garage försäkrade. Föreningen äger och underhåller samtliga medlemmars vattenmätare efter tidigare individuella överlåtelse. Vid fastighetsavyttring ansvarar säljare för att köparen upplyses om detta.
- Föreningens åtagande enligt ovan gäller ej vid onormal förslitning eller vanvård från medlems sida.

I den enskilde medlemmens åtagande ingår:

- Att svara för allt annat underhåll och andra reparationer av egen eller disponerad egendom än vad som ovan nämnts samt att väl vårda och vaka över densamma.
- Att själv, eller med annan person/väns hjälp, delta i årliga skötselaktiviteter av området i mån av förmåga. Om deltagande inte är möjligt, frivilligt bidra med insättning till föreningens konto, för den gemensamma trevnadens skull.
- Föreningen äger att, om medlem försummar sina åtaganden på sätt som menligt inverkar på andra medlemmars eller föreningens egendom, vidta lämpliga åtgärder på medlemmens bekostnad.
- Medlem **äger ej rätt** att utföra egna installationer, under byggnader eller i gemensamma byggnader (t.ex. förråd och garage) utan godkännande i förväg av Styrelsen. Efter att t.ex. installation skett kan fackmans intyg komma att begäras för vilket kostnaden skall belastas medlemmen.

4. Medlemmar i föreningen skall vara innehavarna av tomträtterna, eller friköpta tomter, till fastigheterna Nyröjaren 2-48. Medlemskap är obligatoriskt för envar ägare till fastigheterna Nyröjaren 2-48. Utträde ur föreningen får endast ske vid överlåtelse av fastighet. Medlem deltar i föreningen med en insats om 100 kronor. Vid utträde ur föreningen skall medlems andel överlåtas på den som inträder som ny medlem i egenskap av ny fastighetsägare. Om fastighet innehas av två eller fler gemensamt äger de endast tillsammans en andel i föreningen och utgör tillsammans en medlem.
5. Utöver insatsen skall medlem deltaga med en andel för garageplats med en insats som är lika stor som anläggningskostnaden för garaget.
6. Beträffande överlåtelse av andelar angivna ovan skall insatsen regleras vid fastighetsöverlåtelse mellan säljare och köpare och köpare inträder automatiskt som medlem i föreningen.
7. Medlem skall till föreningen erlagga avgift till bestridande av föreningens gemensamma kostnader och framtida investeringsbehov, samt utöver medlemsavgiften, debiteras för kostnader såsom vattenförbrukning och fasta avgifter som kommunen påför föreningen. Medlemsavgiftens beslutas av föreningsstämman. Styrelsen kan dock, utan stämmobeslut, uppräknat medlemsavgiften med konsumentprisindex (KPI) med basår 2014-01-01. Styrelsen äger även rätt att påföra ett administrativt påslag om maximalt 15% av kommunens fasta VA-kostnader till varje medlem för att ombesörja framtida vattenmätarbyten.
8. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. På stämman äger medlem utöva sin rösträtt genom make/maka/partner, hemmavarande myndigt barn eller annan medlem såsom ombud. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Extra föreningsstämma kan hållas om Styrelsen så påkallar eller enligt lag.

Vid en föreningsstämma får det beslutas att en fortsatt föreningsstämma ska hållas en senare dag.

Kallelse till föreningsstämma utfärdas av styrelsen och skall utsändas per brev eller e-post senast 14 dagar före ordinarie eller extra stämma.

På ordinarie föreningsstämma skall följande behandlas:

1. Val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. Godkännande av röstlängden
3. Val av en eller två justerare
4. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. Fastställande av dagordningen
6. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. Medlemsavgift för kommande verksamhetsår
11. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
12. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
13. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
14. Val av valberedning
15. Övriga ärenden

Stämman är beslutsför om en tredjedel av medlemmarna deltar.

- a) Beslut på stämman, förutom vad som anges nedan, fattas med enkel majoritet.
- b) Beträffande stadgeändringar krävs två tredjedels majoritet av den beslutsföra stämman.
- c) Ett beslut om en ändring av stadgarna som innebär att en medlems förpliktelse att delta med insatser eller betala avgifter till föreningen ökas eller att medlemmens rätt till årsvinst inskränks är giltigt om beslutet på föreningsstämman har biträttits av minst tre fjärdedelar av de röstande.

Vid lika röstetal gäller den mening som biträds av ordföranden, dock ej vid val som avgöres genom lottning.

- 9.** Styrelsen är föreningens förvaltande organ. Styrelsen skall bestå av minst tre och högst fem ledamöter jämte minst en eller högst två suppleanter.

Styrelseordförande, ledamöter och suppleant(er) väljs vid ordinarie föreningsstämma för en period fram till nästa föreningsstämma eller för en period om två år. Därefter kan omval ske om föreningsstämman så beslutar.

Styrelseordförande, ledamöter och suppleant(er) skall vara röstberättigad medlem eller det som följer av lagen.

Styrelsen skall inom sig utse en kassör och en sekreterare där minst två tillsammans tecknar föreningen.

Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av ledamöterna är närvarande. Vid lika röstetal avgör ordföranden. Suppleanter äger närvara vid styrelsens sammanträden och har då yttrande och förslagsrätt. Suppleant inträder i tjänst ifall ordinarie ledamot inte är närvarande.

Kallelse till styrelsesammanträde skall även tillställas föreningens revisorer.

Vid styrelsesammanträde skall föras protokoll som delges samtliga medlemmar.

Styrelsen skall varje år avge årsredovisning. Årsredovisningen skall tillställas revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma.

- 10.** Styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skall granskas av minst en och högst två revisorer. Revisor/er samt minst en och högst två suppleanter utses vid ordinarie föreningsstämma för ett år i taget.

Revisor/er & suppleant(er) skall vara röstberättigad medlem eller det som följer av lagen.

- 11.** Medlemsregister skall föras av kassören och innehålla följande uppgifter:
1. Varje medlems namn och postadress
 2. Tidpunkten för medlemmens inträde i föreningen,
 3. Det antal (och belopp) medlemsinsatser & garageinsatser som medlemmen deltar med i föreningen
- 12.** Styrelseledamöter, suppleanter, revisor/er och deras suppleanter föreslås ordinarie föreningsstämman av en valkommitté. Valkommittén utses av föreningsstämman och består av minst en och högst två personer.
- 13.** Eventuellt överskott av föreningens verksamhet skall, sedan i lag föreskriven avsättning till reservfond gjorts, avsättas till en fond för yttre underhåll. Beslut om användning av fondmedel fattas av föreningsstämman.
- 14.** Om föreningen upplöses skall dessa behållna tillgångar fördelas lika mellan medlemmarna i förhållande till av dem inbetalda insatser.

Proposition – bemyndiga styrelsen att upptaga lån

Styrelsen önskar ha möjlighet att upptaga ett lån om maximalt 1.8 mkr för att genomföra nödvändiga renoveringar.

Handelsbanken i Salem är positivt inställda till detta.

Bakgrund:

Vi har några större poster kvar i renoveringsplanen. För att eventuellt kunna påskynda detta kan upptagandet av ett lån vara en möjlig väg.

Just nu bedömer vi att ca 2Mkr av renoveringar återstår.

En omasfaltering av hela området kostar ca 1.7 Mkr. Vårt årliga överskott ligger på drygt 400k.

Styrelsen önskar ha möjlighet att upptaga ett lån på ca 1.8 Mkr. Just nu är ränteläget bra.

Exempel: Ett lån på 7 år – rak amortering, skulle innebära (första året) en amortering om 21.000:-/månad och en räntekostnad (3%) på 4.500/månad.

Från år 4: Skulle kostnaden vara 21.000 + 3.100 i ränta/månad.

Från år 8 skulle vi vara skuldfria.

Vårt ordinarie överskott på ca 33.000:-/månad (finansierat via medlemsavgifter) täcker detta gott och väl.

Stämman tillfrågas:

Bemyndigas styrelsen att upptaga ett lån, om det bedöms vara gynnsamt för medlemmarna, för att kunna påskynda renoveringsarbetet?