

Kallelse!

Andelsägare i Lokmännens Semesterhem, Lerbergsgårdens ekonomiska förening kallas härmed till ordinarie föreningsstämma på Lerbergsgården, lördagen den 20 april 2024 kl.10:00. Den som ej kan närvara, kan lämna fullmakt till en annan andelsägare, OBS! Endast tre fullmakter per deltagare.

Till stämman kommer i första hand andelsägare att beredas plats, medföljande endast i mån av utrymme. När du bokar rum på tel. 076-1483103, meddela redan då om ev. medföljande. Vid anmälningstidens utgång måndagen 15 april kl.12:00, kan besked lämnas om ev. plats finns. Det bör ligga i den enskilde andelsägarens intresse att själv efterhöra besked. Detta sker på samma telefonnummer som vid bokningen.

Stämman bjuder på smörgåstårta med kaffe efter mötet. Däremot arrangerar inte föreningen någon gemensam middag på Öresundsåtarna utan var och en får själv bestämma var man vill äta. Detta beror på att vi i dagsläget inte sett slutnotan för de renoveringar som genomförts, så vi är försiktig med våra pengar.

Andelsägare har två fria nätter på Lerbergsgården exkl. Sängkläder, medföljande betalar ordinarie andelsägarpris för hela vistelsen.

Årets utskick består av: Kallelse, verksamhetsberättelse, dagordning, motioner och fullmaktsblankett i Lerbergsgårdens ekonomiska Förening. Resultat och balansräkning översändes efter begäran hos Jack Engblom Tel.070-7243112 eller E-post jack.engblom57@gmail.com

OBS! Har du flyttat eller bytt mailadress? Meddela adress m.m. till styrelsen, med e-post eller vanlig post: Lerbergsgården, Lerbergets Byaväg19, 26352 Lerberget. E-post till Ivar Wallin ivar.w@outlook.com eller Info@lerbergsgarden.se

Inga fasta arbetsveckor under året, utan vi meddelar vid behov.

Styrelsen önskar er hjärtligt välkomna till årsstämman 2024.

Lokmännens Semesterhem Lerbergsgården ekonomisk förening.

Årsstämma den 20 april 2024, klockan 10:00 Lokal: Lerbergsgården.

Dagordning!

- 1 Stämmans öppnande – parentation.
- 2 Val av stämмоорdförande.
- 3 Val av sekreterare för stämman.
- 4 Godkännande av kallelse.
- 5 Godkännande av dagordning.
- 6 Val av två justeringspersoner tillika rösträknare.
- 7 Fastställande av röstlängd – information.
- 8 Behandling av verksamhetsberättelse.
- 9 Behandling av resultat och balansräkning.
- 10 Behandling av revisionsberättelse.
- 11 Beslut om styrelsens ansvarsfrihet för 2023.
- 12 Beslut om stadgeändring
- 13 Behandling av motioner
- 14 Beslut om arvoden och ersättningar.
- 15 Val av Ordförande – 2 år
- 16 Val av 2 st. Styrelseledamot – 2 år
Val av 2 st. Styrelsesuppleant – 2 år
- 17 Val av 1st. Revisor – 2 år.
Val av 1 st. Revisorssuppleant – 1 år.
- 18 Ordet är fritt. Andelsägarna kan ställa frågor eller komma med förslag. Beslut kan inte fattas under denna punkt.
- 19 Föreningsstämman avslutas.

FULLMAKT.

För----- (textas) att företräda mig och utöva mig tillkommande rösträtt vid Lokmännens semesterhem Lerbergsgården ek. förening, årsstämma 2024.

Ort----- den-----2024

Namn-teckning andelsägare-----
Namnförtydligande (textas)

Bevittnas, namn----- adress.-----

Bevittnas, namn----- adress.-----

VERKSAMHETSBERÄTTELSE FÖR ÅR 2023.

Styrelsen för Lokmännens semesterhem Lerbergsgårdens ekonomiska förening får härmed avge följande verksamhetsberättelse för 2023.

Ordförande	Marie Olsson
Kassör	Jack Engblom
Sekreterare	Helene Bolin
Vice Ordförande	Jan Tapio
Vice Sekreterare	Maria Melin
Suppleanter	Lars Andersson, Sofie Södergren, Malin Julin, Carl-Henrik Leverin
Revisor	Rolf Pirk och Kenneth Nilsson
Revisorsuppleant	Christer Millgård

Föreståndare under året var följande: Marie Olsson och Jack Engblom, Tom och Margareta Larsson, Kenneth och Eva-Lena Nilsson, Jan-Ove och Karin Jönsson, Kurt och Kerstin Hultsten, Margareta Eriksson Greve och Kerstin Byström, Tarja Lilja.

Under verksamhetsåret hade vi en ordinarie föreningsstämma i april. Fyra styrelsemöten varav tre digitalt.

Vi har haft en god beläggning under hela året. Rum 15,16,17 har fått nya sängar. Två arbetsveckor, våren och hösten har genomförts. Cykelförrådet och arkivet är ordentligt utrensat. OVK är genomförd under hösten. Styrelsen beslutade om åtgärd för de brister som det anmärktes på. Byte av kök på övervåningen har beslutats. Sökt och erhållit EI-stöd 25.876 kr. Beslut tagits om gemensam operatör för brandlarmet mot tidigare tre olika.

Inte på många år har det varit så många andelar tecknade av andelsägarna. Vid årets slut fanns endast två lediga andelar av totalt 900, vilka var fördelade på 438 andelsägare.

Styrelsen tackar för förtroendet för det avslutande verksamhetsåret och hoppas att vi för innevarande år får samma förtroende.

Marie Olsson
Ordförande

Jack Engblom
Kassör

Jan Tapio
Vice Ordförande

Helene Bolin
Sekreterare

Maria Melin
Vice Sekreterare

Förslag om ändring av två paragrafer i stadgarna.

- förtydligande av § 5
- tillägg i § 21. Nuvarande text om tvåårs regeln reglerar endast fall som avser § 4 (lokförare) medlems frånfälle och tolkas att inte gälla för den som genom övertagande erhållit (ärvt) § 4 medlems andelar.

Andemeningen med andra stycket i § 21 var att inte ha långdragna fall med oreglerade andelar. Frågetecken finns huruvida denna skrivning inte täcker in att gälla även den som övertagit (ärvt) andelar efter § 4 medlem.

Nuvarande text

§ 4 Till medlem antages alla svenska lokförare, såväl aktiv som passiv.

För att medlemskap ska beviljas, ska andelsinsats a´ 250 kronor vara inbetald till föreningen. I mån av tillgång, äger medlem rätt att ytterligare förvärva högst 20 andelar.

§ 5 Till medlem antas även maka/ make/ sambo och/eller barn till i § 4 avliden medlem. Härvid gäller som andelsinsats ett direkt övertagande av den avlidne medlemmens andelar om sådana finns i tillräckligt antal. Ytterligare andelar kan ej förvärfas.

§ 21 Om make/ maka/ sambo och/eller barn till i § 4 avliden medlem ej ansöker om medlemskap, skall andel efter begäran inlösas av föreningen.

Har sådan ansökan/begäran som anges i första stycket inte inkommit till föreningen inom två år efter frånfallet, återgår den avlidne medlemmens andel/andelar till föreningen att frigöras till försäljning.

Undertecknade föreslår stämman att besluta om nedanstående ändring/förtydligande i stadgarna

§ 5 Till medlem antas även maka/ make/ sambo och/eller barn till i § 4 avliden medlem. Härvid gäller som andelsinsats ett direkt övertagande av den i § 4 avlidne medlemmens andelar om sådana finns i tillräckligt antal. Ytterligare andelar kan ej förvärfas.

Alt

§ 5 Till medlem antas även maka/ make/ sambo och/eller barn till i § 4 avliden medlem genom ett direkt övertagande av den avlidne medlemmens andelar om sådana finns i tillräckligt antal. Ytterligare andelar kan ej förvärfas.

Alt

§ 5 Till medlem antas även maka/ make/ sambo och/eller barn till i § 4 avliden medlem genom ett direkt övertagande av denna medlems andelar, om sådana finns i tillräckligt antal. Vidare överlåtelse av i första meningen erhållna andelar medges ej. Ytterligare andelar kan ej förvärfas.

§ 21 Om make/ maka/ sambo och/eller barn till i § 4 avliden medlem ej ansöker om medlemskap, skall andel efter begäran inlösas av föreningen.

För annan avliden medlem än vad som avses i § 4, skall andel efter begäran inlösas av föreningen.

Har sådan ansökan/begäran som anges i första eller andra stycket inte inkommit till föreningen inom två år efter frånfallet, återgår den avlidne medlemmens andel/andelar till föreningen att frigöras till försäljning.

Lerbergsgården ägs av ett antal andelsägare mot en andelsinsats à 250 kr per andel. Detta är i grunden ett räntefritt lån till föreningen och återbetalningsskyldigt om begäran om inlösen av andel / andelar begärs.

På årsstämman 2023 tog undertecknad upp på vilket sätt detta redovisas i Resultat och Balansräkningen då det där INTE framgår hur stor den verkliga skulden till andelsägarna är. I balansräkningen för 2022 anges under "Eget kapital" en punkt om "Inbetalda insatser" -25 250 kr vilket motsvarar 101 av 900 andelar.

Skulden till andelsägarna per 2022-12-31 torde varit 223 000 kr motsvarande 892 andelar vilka då var fördelade på andelsägarna, en summa som rimligtvis också borde framgå i balansräkningen.

Tittar man tillbaka på t ex åren 1986, 1987, 1988 och 1991 så finns där en tydlig post under skulder i balansräkningen med benämningen "Andelskapital", för vilket summan var 186 695 kr, 186 690 kr, 198 380 kr, 199 685 kr för resp år. Fram till åtminstone 2001 finns Andelskapital korrekt redovisat i balansräkningen.

På stämman 2023 förklarades den skeva redovisningen av skulden (Inbetalda insatser) med att det vid något tillfälle vid övertagande av bokföringen i stort var ett övertagande av en papperskasse med papper som inte gått att reda ut. Kan det vara så svårt att räkna fram Andelskapitalet (antalet försålda andelar multiplicerat med 250 kr)? Utifrån den summa som anges i balansräkningen för 2022 kan man inte avgöra hur stor del av andelarna som lämnats ut, då 25 250 kr endast motsvarar 101 andelar.

I resultaträkningen kan man ej heller se hur det förhåller sig med sålda, skänkta och inlösta andelar. Som exempel visar resultaträkningen för 2020 en intäkt för "Skänkta andelar, momsfri" på 35 095 kr, vilket motsvarar 140,4 andelar. Detta är ett belopp som vida överstiger de sålda och skänkta andelarna, och är ej heller jämnt delbart med 250 kr. Ej heller framgår det någon kostnad för inlösta andelar.

I resultaträkningen 2022 under *Skänkta andelar, momsfri* anges 5 000 kr, vilket motsvarar 20 andelar. Verkliga förhållande var 17 inlösta och 4 förfallna. Fanns det inga försålda? I *balansräkningen* anges *inbetalda insatser* 5 500 kr vilket motsvarar 22 andelar. Hur stämmer detta? Och hur stor är den verkliga andelsskulden?

Då det varken i bokföring eller protokoll framgår antal sålda skänkta eller inlösta andelar så finns det heller ingen möjlighet att stämma av detta i bokföringen. M a o ingen kan se hur stor andelsägarskulden verkligen är eller antal sålda, inlösta eller förfallna andelar.

Undertecknad föreslår stämman besluta att styrelsen får i uppdrag att till kommande resultat och balansräkningar korrigera uppgifterna så att

- det görs en engångsrevision för att korrigera bokföringen så att
 - o det i resultaträkningen framgår verkliga intäkter/kostnader för andelar.
 - o det i balansräkningen tydligt framgår verklig skuld till andelsägarna

Lerbergsgårdens ekonomi baseras helt på möjligheten till uthyrningsintäkter. Stundom talas det om god ekonomi och stundom höga kostnader.

Undertecknad har under tre år lagt olika förslag till åtgärder för hantering av bokningar och olika förslag till prissättning och säkring av intäkter. Ingetdera har anammats utan lämnats därhän och låtit allt löpa på som tidigare.

Medan hotell, vandrarhem, campingar och boknings sajter... osv binder upp gästerna med krav på förskotts betalning alt. ett högre pris vid betalning på plats så fungerar Lerbergsgården som ett försäkringsbolag utan premieintäkter. Enkelt förklarar man på Lerbergsgården boka rum helt utan förpliktelser. Exempelvis kan man boka en vecka eller två, titta ut och är det regn och rusk – bara att avboka utan kostnad. Förvisso ska man betala en bokningsavgift á 400 kr, men detta är det lite si och så med. Dessutom är avgiften den samma oavsett antal rum/bäddar man bokar. Bokningsavgiften är dessutom återbetalningsbar till 80 procent (320 kr). Beloppet 400 kr är oförändrat sedan det infördes 26 sept 1992 då en bädd kostade 100 kr (motsv. 175 kr resp. 700 kr omräknat till 2023 års prisnivå).

På de två veckor undertecknad var värd under juli 2023 gjordes det avbokningar motsvarande 16 300 kr. Utöver detta fanns det en gäst som avbokade 20 nätter á 350 kr = 7000 kr. Sammantaget medförde detta ett intäktsbortfall på 23 300 kr för föreningen. Dock minskades detta med ca 3 500 kr då nya bokningar kunde täcka upp för delar av avbokningarna. Men, det finns olika sätt att komma runt problem som ovanstående.

Exempel

- Krav på förskotts betalning vid bokning, ingen rätt till återbetalning
- Ett högre pris vid betalning på plats.
- Betalning ska vara erlagd för att bokning ska gälla
- Snäv tidsgräns för betalning

På detta vis kan man säkra upp / minska intäktsförluster vid avbokningar.

För att tydliggöra skillnaden har jag med ovan scenario om 23 300 kr som utgångspunkt. Pondera att alla bokningar hade förskotts betalats, då hade resultatet blivit följande:

23 300 kr inbetalda utan rätt till återbetalning. 3 500 kr tillkommer dessutom genom att nya bokningar kunde läggas in i de vakanser som uppkom.

Resultatet av detta hade blivit en säkrad intäkt till föreningen på 26 800 kr (23 300 + 3 500 kr) istället för ett intäktsbortfall på 19 800 kr (23 300 – 3 500 kr). Hur många ytterligare avbokningar som skett under 2023 vet jag inget om.

Sjukdom, är detta ett giltigt skäl för återbetalning av förskotts betalning? Nej, varje sunt tänkande person/hushåll har en hemförsäkring eller möjlighet att betala med kort. I båda fallen finns där möjligheter till ersättning för gästen, utan att det inskränker Lerbergsgårdens intäkter.

Undertecknad föreslår stämman besluta att ge styrelsen i uppdrag att

- reformera regler och bokningsrutiner för bokning/avbokning
- säkra upp bokningsintäkterna
- tydliggöra bokningsregler för gäster

Jan-Ove Jönsson

På Lerbergsgården har det under de senaste 5-6 åren gjorts stora investeringar i underhåll och renoveringar. Det handlar i huvudsak om fönsterbyten, nytt kök på ovanvåning samt förbättrad ventilation. Sammantaget för detta torde kostnaderna ligga mellan 500 000–700 000 kr.

I två av fallen fanns endast ett prisförslag, vilket det togs beslut att anta. I ett fall togs det, efter påpekanden, in tre anbud för jämförelse.

Undertecknad har vid flertalet tillfällen påtalat vikten av att ta in flera anbud för jämförelse av kostnad och innehåll som underlag för beslut om vilket som är bäst för föreningen.

Sett till ovanstående fanns det endast i ett av fallen möjlighet till jämförelse av kostnad och innehåll. I övriga fallen fanns det ingen jämförelse och därmed ej heller vetskap om det funnits förmånligare alternativ.

Undertecknad föreslår stämman besluta att

minst tre anbud ska föreligga som jämförelse vid beslut om investeringar överstigande ett halvt prisbasbelopp.

Jan-Ove Jönsson