

# KULLAVIKS HAMN

ekonomisk Förening

## PROTOKOLL

från extra föreningsstämma i  
Kullaviks Hamn ekonomiska förening (KHef)  
716408-2658 i Bukärrsskolans aula  
måndagen den 3 december 2001  
kl. 18.00 – 20.30

NÄRVARANDE                      134 medlemmar

### § 1

#### Öppnande av stämman och fastställande av dagordning

Kullaviks Hamns ekonomiska förenings styrelseordförande Jan Ryfors öppnar mötet och hälsar de närvarande välkomna. Dagordningen fastställs.

### § 2

#### Val av ordförande för mötet

Rune Lindberg väljs till ordförande för mötet.

### § 3

#### Val av protokollförare

Ulf Sahlin väljs till protokollförare för mötet.

### § 4

#### Val av två justeringsmän tillika rösträknare

Tore Dahlbom och Jarl Schröder väljs att jämte ordföranden Rune Lindberg justera mötesprotokollet och att vara rösträknare.

### § 5

#### Fråga om stämman utlysts i behörig ordning

Enligt § 14 i stadgarna skall kallelse till extrastämma sändas ut senast en vecka före extrastämman. Kallelse daterad den 25 november har sänts iväg lördagen den 24 november. Stämman förklarades i behörig ordning utlyst.

### § 6

#### Fastställande av röstlängd

Samtliga medlemmar har prickats av gentemot medlemsförteckningen vid inpassering.

Beslut fattas om att anta denna medlemsförteckning som röstlängd, bilaga 1.

## § 7

### Information. Bakgrunden till KHef:s köp av Kullaviks hamn och var vi står idag

Jan Ryfors lämnar följande information. I och med Kungsbacka kommuns beslut våren 2000 om att sälja ut Kullaviks hamn väcktes det liv i den ekonomiska förening som båtägarna i Kullavik bildat redan 1986. Under sommaren 2000 arbetades det för att få kommunen att förlänga anbudstiden från 31 juli t.o.m. slutet av augusti för att kunna lämna in ett gemensamt anbud från användarna av Kullaviks hamn, d.v.s. båtplatsinnehavarna, KKKK, Bastubadarna och Kullaviks Båtvarv.

Under juli månad togs ett utkast/diskussionsunderlag till anbud fram och en kallelse sändes ut till ett allmänt båtägarmöte den 13 augusti 2000. Vid detta välbesökta möte föredrogs utkastet till anbud och mötet valde en styrelse som fick i uppdrag att utarbeta ett slutligt anbud på 7 000 000 kr samt att förankra detta hos övriga intressenter i hamnen för att få deras stöd. Detta gjordes och ett anbud lämnades in till kommunen den 28 augusti 2000.

I november månad 2000 stod kommunen i begrepp att sälja hela hamnen till ett privat bolag som bjudit 10 000 000 kr. I detta läge lyckades styrelsen genom intensiva kontakter uppvakta politikerna och argumentera för försäljning till båtägarna. Styrelsen var då övertygad och är fortfarande övertygad om att förhållandet att anbudet var gemensamt var en väsentlig orsak till att vi efter många turer lyckades få komma tillbaka och höja vårt bud och till slut få ett köp till stånd för 10 000 000 kr.

Insatserna från varvet och KKKK var här ovärderliga. På stämman den 7 maj 2001 beslöts efter genomgång av köpeavtalet med kommunen att uppdra åt styrelsen att fullfölja köpet enligt intentionerna i avtalet. Ny föreningsstämma hölls den 3 september 2001 då en ordinarie styrelse valdes, stadgar, avgifter m.m. avhandlades. Styrelsen bemyndigades förhandla vidare och fullfölja de avtal som kunde nås med Kullaviks Havsbastuförening, KKKK och Kullaviks Båtvarv AB.

Idag är vi nu där och kan presentera förslag på avtal med våra med-anbudsgivare, förslag till stadgeändringar, förslag till verksamhetsplan och budget. Vi har skickat ut räkningar på båtplatsinsatser och börjat förmedla lediga platser till köande. Per den 30/11 har 462 medlemmar betalat 8 603 300 kr i medlemsinsatser, 13 st har meddelat att de önskar medlemshyra sin båtplats, 38 st har avsakts sig sin plats, 51 st har ännu ej betalat medlemsinsatsen. I dessa senare ingår 8 båtplatser, som utnyttjas av scouterna, som ligger i förhandlingar med kommunens fritidsförvaltning om bidrag.

## § 8

### Styrelsens redovisningshandlingar för det förflutna räkenskapsåret, som slutade 31 augusti 2001

Ordföranden redogör för att frågan var uppe redan vid stämman den 3 september då styrelsen beviljades ansvarsfrihet. Då fanns emellertid inte händelser i augusti bokförda.

Styrelsens kassör Hans Dahlgvist meddelar att årsbokslut undertecknat av samtliga styrelseledamöter finns upprättat jämte revisionsberättelse.

## § 9

### Revisorernas berättelse

Då den tidigare valda revisorn är avliden har föreningens nuvarande revisorer Lennart Wiberg och Bengt Schalin granskat redovisningen. Lennart Wiberg meddelar att bokföringen är i gott skick och att de lämnat en ren revisionsberättelse utan anmärkningar.

## § 10

Beslut om styrelsens förslag till stadgeändringar tagna första gången vid stämman den 3 september 2001.

Förslaget till stadgeändringar finns med i kallelsen.

Enhälligt beslut fattas om stadgeändringar i enlighet med beslut den 3 september 2001.

## § 11

Fastställande av förlängt räkenskapsår 2001-09-01 – 2002-12-31, som följd av stadgeändring enligt föregående punkt.

Beslut fattas om att förlänga räkenskapsåret från 2001-09-01 t.o.m. 2002-12-31.

## § 12

Beslut om styrelsens förslag till stadgeändringar

Styrelsen fick vid förra föreningsstämman i uppdrag att granska stadgarna för eventuella ytterligare stadgeändringar. Styrelsens förslag till stadgeändringar finns med som bilaga 2 till kallelsen. Stämman finner att stadgeändringarna anses föredragna i och med att de finns med i kallelsen.

Göran Medberg frågar om § 6 och om varför medlemsinsatsen skall räknas upp med konsumentprisindex i landet. Kan inte stämman besluta om priset i stället.

Ordföranden meddelar att denna lydelse av stadgarna funnits hela tiden och aldrig varit aktuell att ändra.

Hans Dahlgvist uppger beträffande justeringen i § 16 med olika rösträtt att då antalet medlemshyrare idag endast är 13 och bara kan bli några få till synes ändringen onödig.

Lars-Gunnar Hegelius frågar om det inte finns risk att medlemshyrarna blir fler.

Hans Dahlgvist svarar att så ej är fallet eftersom det är en övergångsbestämmelse som gör att man kan bli medlemshyrare.

Beslut fattas om stadgeändring i enlighet med styrelsens förslag med den justeringen att § 16 a ej skall ändras beträffande röstreglerna.

## § 13

Information. Framtidsgruppen

Thomas Ericsson presenterar styrelsens framtidsgrupp bestående av Claes Larsson, honom själv och Martin Rydell. Thomas Ericsson redovisar att framtidsgruppen jobbar med framtidsfrågor och man har fokuserat på följande förutsättningar:

Ordning och reda med plats för båtar, utökning?, plats för parkering, plats för båtuppställning, plats för vaggor sommartid, plats för master, plats för jollar, plats för segelklubb, plats för bastu, plats för hamnkontor, plats för båtvarvets verksamhet, plats för hygienutrymmen, plats för miljöstation inklusive båtavloppshantering, plats för bränslestation?.

Intressenterna består av båtägarna, segelklubben, varvet, bastubadarna, Kullavikare och gäster.

Mötet med vatten, annonsera vattnet från distans, inramning av hamnen med dess sjöbodar, både funktionellt och estetiskt.

Thomas Ericsson nämner Hovås hamn som ett gott exempel med ordning och reda och där vattnet är väl synligt och närvarande. Så skulle det också kunna bli i Kullavik om t.ex. kullen sprängs bort. Thomas Ericsson avslutar presentationen med att meddela att vid nästa medlemsmöte ha de för avsikt att ha konkretiserat visionen.

Birger van Reis uppger att framtidsgruppens tankegångar måste vara beroende av hur ägarförhållandena kommer att se ut i hamnen.

Bengt Schalin ifrågasätter att inget nämns om kostnader. Han menar på att det i första hand skall skavanker åtgärdas. Hamnen är köpt i befintligt skick. Inget har gjorts under året. Först skall allt som det finns slitage på att bytas ut som t.ex. kättingar, bryggor m.m. Båtägarnas behov skall i första hand tillfredsställas.

Claes Larsson svarar att Birger van Reis och Bengt Schalin givetvis har rätt. Men utöver de akuta åtgärdsfrågorna måste vi ha en vision och ett mål att jobba efter och en vision hur hamnen skall se ut i framtiden. Sedan får vi se i vilken takt som förändringar skall ske i. Detta har inte alls något med den dagliga driften att göra.

Birger von Reis replikerar att eventuella fel måste åtgärdas först innan visioner blir verklighet.

#### § 14

#### Beslut om styrelsens förslag till försäljning av tomt till KKKK för 250 000 kr

Jan Ryfors redogör för bakgrunden till försäljningen till KKKK. KKKK var med och stötade anbudet till kommunen. KKKK planerar att bygga ett klubbhus och behöver pengar och sponsorer till detta. För att kunna låna upp pengar krävs det att man äger sin egen fastighet. KKKK är en väsentlig del i Kullaviks hamn och gör mycket för Kullaviks ungdomar. Vid förhandlingarna med kommunen så gavs det som löfte att brukarna av hamnen skulle kunna fortsätta att göra detta på oförändrat sätt. KKKK planerar att de skall ha en anställd som sköter om området som de skall arrendera.

Claes Larsson redogör för att det är troligt att fastighetsbildning kommer att kunna genomföras. KKKK:s planer på att bygga nytt klubbhus är en annan fråga som är en fråga mellan KKKK och kommunen.

Ulf Sahlin redogör för villkoren innebärande att område A på bilaga 2 säljs till KKKK för 250 000 kr. Område E arrenderas ut till KKKK för 15 000 kr per år. KKKK skall sköta område E och ansvara för kranen. Då KKKK byggt nytt klubbhus skall KHef få inhysa hamnkontor hyresfritt under fem års tid. Någon förändring av tillgängligheten till område E kommer ej att ske.

Jan Ryfors uppger på fråga att KHef inte har några planer på att bygga eget klubbhus.

På fråga uppger Ulf Sahlin att något optionsavtal eller hembudsklausul ej är aktuell vid försäljningen eftersom en sådan ej är juridiskt bindande.

På fråga om vilket inflytande båtägarna har på utformandet av byggnaden meddelar Claes Larsson att alla grannar lär komma att ha inflytande och kunna påverka utformningen och dispositionen på fastigheten eftersom en planändring lär krävas. KHef såsom ägare till angränsande fastighet bör ha mycket stort inflytande över utformningen.

Stig Sanne frågar om man inte i avtalet med KKKK kan ha med att KHef skall vara med och besluta om dispositionen.

Ulf Sahlin svarar att visst kan detta vara med i avtalet men det är komplicerat med sanktioner för det fall att KKKK inte bryr sig om att informera eller göra KHef delaktig.

Christer Nyberg meddelar att det är mycket lätt att påverka KKKK och utformningen av byggnaden genom att gå med i KKKK.

Lars Korn frågar om kostnaden för avstyckning m.m. ligger i priset.

Ulf Sahlin svarar att dessa kostnader skall KKKK svara för. Ulf Sahlin uppger också att arrendetiden för område E är tio år samt att tillgängligheten för sjösättningsramper m.m. kommer att vara oförändrad.

Beslut fattas om att sälja område A till KKKK för 250 000 kr.

§ 15

Beslut om styrelsens förslag till försäljning av bastun för 350 000 kr

Jan Ryfors informerar om att bakgrunden till förslaget är den samma som beträffande KKKK. Det vill säga att det var med i anbudsunderlaget och diskussionerna med kommunen att alla brukarna gemensamt förvärvade hamnen.

Ulf Sahlin redovisar att bastubyggnaden på område F på kartan skall säljas för 350 000 kr. KHef har framfört krav på att få disponera hamnexpeditionen m m hyresfritt under en tid av fem år. Det svar som erhållits från bastubadarna är att KHef skall få disponera dessa lokaler hyresfritt eller mot en symbolisk hyra.

Jan Ryfors informerar om att Per Tropp inkommit med anbud om att erlægga 600 000 kr för bastun. Anbudet redovisas i sin helhet. Jan Ryfors meddelar också att delar av styrelsen sammanträffat med Per Tropp som förtydligat sina avsikter med anbudet och att någon direkt förändring med verksamheten har han ej är tänkt.

Jan Ryfors uppger därefter att KHef:s styrelse trots allt valt att föreslå försäljning till bastubadarna, eftersom det är i enlighet med intentionerna vid anbudsgivandet och det uppdrag som styrelsen erhållit vid de två tidigare föreningsstämmorna.

På fråga varför man skall tacka nej till en kvarts miljon repeterar Jan Ryfors att styrelsen lämnat förslag i enlighet med intentionen med anbudet och det uppdrag som erhållits från de två tidigare föreningsstämmorna.

Christer Arnström bekräftar att bastun fått in över 350 000 kr i medlemsinsatser. Christer Arnström avstår från att kommentera hur mycket mer än 350 000 kr som flutit in.

Beslut fattas med övervägande majoritet om att sälja bastun till bastubadarna för 350 000 kr.

§ 16

Beslut om styrelsens förslag till försäljning av mark till Kullaviks Båtvarv AB för 500 000 kr

Jan Ryfors redogör för bakgrunden till förslaget och att det är i enlighet med intentionerna vid anbudet samt att hänsyn tagits till de meningar som framförts på de senaste stämmorna. Ytan att säljas till varvet har därför minskats.

Ulf Sahlin redovisar att område B på kartan bilaga 2 skall säljas till varvet för 500 000 kr. Beträffande område C och D, som ägs av KHef, och område B, G, H och I som varvet äger eller kommer att äga, kommer arrende och servitutsavtal att upprättas som tillförsäkrar båtägarna rätt att parkera sommartid på alla platserna. Under vintertid skall varvet ha rätt att ställa upp båtar. Båtägarna skall ha rätt att för egen båt utnyttja mastkranen. För dessa rättigheter skall ej utgå arrende- eller andra avgifter mellan varvet och Föreningen. Båtägarna skall i fortsättningen till varvet betala 50 kr (indexuppräknat) jämte mervärdesskatt för sjösättning eller upptagning, eventuellt via transportör som utför lyftet på båtägarens uppdrag. Tidigare gick denna avgift till kommunens Hamnstyrelse. Alla parkeringsintäkter för områdena skall tillfalla KHef. Varvet står för samtliga kostnader för avstyckningar m m.

Birger van Reis frågar om man inte låser sig om vi säljer område B.

Stig Sanne frågar om man inte skulle arrendera ut området i stället för att sälja. Vad händer om varvet säljs.

Petter Wadmark frågar om något är industrimark.

Claes Larsson redogör för att B är hamnområde, H är industrimark som ej kan bebyggas och I är allmän plats. I skall enligt planen användas till parkering.

Jan Ryfors redogör för att varvet var med som medanbudsgivare. I de förhandlingar som förts har styrelsen behövt ge och ta lite grann för att ett gemensamt anbud skulle kunna ges. Ytan är nu väsentligt minskad mot ursprungliga förslaget. Ytan B kan aldrig användas till något annat än varvsområde. Det går ej att sälja området till någon annan. Några ytterligare bryggor kan ej byggas inom området. Skötseln av mastkranen och sjösättningsrampen är förenade med kostnader.

Claes Larsson meddelar att han tror att det kommer att komma krav från myndigheternas sida om att ta tillvara spolvatten vid avspolning av båtar. Detta drabbar då markägaren.

Birger van Reis anför att han ser yta B som en kassatillgång. 300-400 båtar sjösätts varje år. KHef skulle också kunna tjäna pengar i framtiden på att spola båtar.

Jan Ryfors uppger att KHef inte skall syssla med varvsverksamhet och konkurrera med varvet. Detta har vi också försäkrat kommunen att vi inte skall göra. Att vi över huvud taget kan diskutera vad som skall göras med marken är en effekt av det gemensamma anbudet och uppdraget från de tidigare stämmorna.

Claes Wittboldt frågar om inte varvets framtid kan säkras genom arrendeavtal.

Fredrik Tengström uppger att enligt föreningens stadgar är syftet att KHef skall förvärva och förvalta hamnen. Det har aldrig varit någon tanke att konkurrera med varvet. Det strider också mot stadgarna att driva varvsverksamhet. Den som äger yta B kommer att få ålägganden att vidta åtgärder från miljömyndigheten m m. Det är en kompromisslösning som har nåtts. Genom fastighetsservitut kan KHef samtidigt tryggas. Han ser ingen fara med att varvet köper område B.

Dan Manhed uppger på fråga att varvet vill äga marken för att på det sättet långsiktigt försäkra sig om framtiden. De är också beredda att stå för de kostnader som uppstår vid ålägganden från myndigheter m m.

Conny Jexler anser att det är förment att ställa sådana detaljfrågor till styrelsen som framförts. Vi borde i stället mangrant ställa upp och besluta i enlighet med styrelsens förslag. Inlägget möttes av en applåd.

På fråga om vem som skall upprätta miljöstation svarar Claes Larsson att varje fastighetsägare får ta sitt ansvar.

Beslut fattas om att sälja område B till Kullaviks Båtvarv AB för 500 000 kr.

#### § 17

##### Beslut om ersättning till styrelseledamöter och revisorer

Ordföranden meddelar att denna fråga har hänskjutits från tidigare stämma. Det är kutym att valberedningen lämnar förslag.

Valberedningens ordförande Christer Nyberg föreslår att styrelsen skall arvoderas. Ersättningen bör bestämmas till två basbelopp eller cirka 76 000 kr varav ordföranden får 12 000 kr och resterande belopp fördelas inbördes av styrelsen.

Beslut fattas om ersättning till styrelseledamöter i enlighet med valberedningens förslag.

Christer Nyberg meddelar att beträffande ersättning till revisorer har den auktoriserade revisorn Lennart Wiberg meddelat att de inte önskar något arvode. Detta möts av en applåd varpå beslut fattas om att någon ersättning till revisorer ej skall utgå.

#### § 18

##### Fastställande av verksamhetsplan och budget för det förlängda verksamhetsåret

Verksamhetsplan för 2002 föredras av Jan Ryfors. Beslut fattas om att fastställa verksamhetsplanen.

Hans Dahlvist redogör för den förvärvsbudget och driftsbudget som upprättats. Driftsbudgeten är upprättad efter samma tankar som kommunen har haft i sina tidigare budgetar med den skillnaden att kommunen tagit ut 113 kr inklusive moms per kvadratmeter yta. Styrelsens förslag till budget innebär att ta ut 90 kr inklusive moms.

Göran Medberg konstaterar att 27 procent av kostnaderna åtgår till administration och styrelsearvoden. Detta borde normalt vara maximalt 5-10 procent.

Ordföranden svarar att det är revisorernas sak att granska utgifterna i efterhand.

Beslut fattas därefter om att fastställa budget i enlighet med styrelsens förslag.

#### § 19

##### Fastställande av medlemsavgifter samt hyror för ett år för de olika båtplatsklasserna och övriga tjänster föreningen tillhandahåller

Jan Ryfors föredrar styrelsens förslag som finns bifogat kallelsen.

Beslut fattas om att fastställa medlemsavgifter och hyror för 2002 i enlighet med styrelsens förslag, enligt följande:

Angivna värden är inklusive moms, (exklusive moms anges inom parentes).

Medlemsavgift enligt stadgarnas § 7: 0 kr  
Båtplatsavgift 90 (72) kr per m<sup>2</sup> avgiftsyta  
För medlem, som ej betalat full medlemsinsats ("medlemshyrare") tillkommer, utöver båtplatsavgiften, kapital- och administrationskostnad, som är 10 % på den beräknade medlemsinsatsen för aktuell hyresbåtplats. Moms tillkommer.  
Avgift för P-kort: 200 (160) kr  
Köavgift enligt stadgarnas § 4: 200 (160) kr.

## § 20

### Stämman avslutas

Ordföranden uppger att de beslut som fattats idag under §§ 14-16 vittnar om att föreningen mognat och att stark känsla för fair play finns i föreningen. De intentioner som fanns med i anbudet har bekräftats vara riktiga. Alla medlemmar har anledning att vara stolta över de beslut som fattats idag.

Stämman avslutas genom att styrelsen avtackas för utfört arbete med en varm applåd.

Vidare förekom ej.

Vid protokollet

Ulf Sahlin

Justeras

Rune Lindberg

Tore Dahlbom

Jarl Schröder