

Styrelseinformation efter årsstämman 2026

Här kommer en summering om vad som informerades, diskuterades och beslutades på årsstämman lördag 30 maj! Då får även du som lämnat fullmakt och du som inte kunde vara med på årsstämman samma information.

Styrelsen vill börja med att tacka alla ägare som var på plats för bra dialog och en både bra och trevlig stämma! Styrelsen tackar också alla ägare som har skickat in fullmakter till årsstämman! Engagemanget från er ägare är viktigt och värdefullt!

Styrelsen vill också tacka för förtroendet att fortsätta jobbet för FAM-bolagen kommande år och ser fram emot att vidareutveckla våra bolag samt NAM-kontoret.

Hänt sedan förra årsstämman

Styrelsen ser tillbaka på ett bra år, det har varit ett lugnt år och styrelsen har arbetat enligt den plan man tagit fram för året.

FAM-bolagen -> Fastighetsbolagen Andalusia del Mar Anders-Ärlig består av

- 28 svenska aktiebolag
- 1 spansk servicebolag med spanska lagar, regler och villkor
- Anställd personal finns i Spanien med spanska villkor
- Ingen anställd personal i Sverige, styrelsen är en arbetande styrelse.

FAM-bolagen har drygt 500 ägare i 10 olika länder.

I lördags kördes 28 parallella bolagsstämmor!

Beläggning

Under året har det varit hög beläggning i lägenheterna och det finns även ett stort intresse att köpa veckor i AdM. Befintliga ägare vill köpa fler veckor och vi har en del generationsskiften och även nya ägare som vill köpa veckor. Det är mycket positivt!

Under året har styrelsen fortsatt arbetet med utveckling av verksamheten – allt i nära samverkan med NAM-kontoret.

Ekonomi i bolagen är fortsatt god och likviditeten i bolagen är också god.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under året som gått gjort ett strategiarbete där man blickat framåt och tittat på styrkor, svagheter och utmaningar i bolagen. Utifrån det har mål och prioriteringar för arbetet tagits fram.

Villkor- och ordningsreglerna är uppdaterade med mindre justeringar utifrån tagna beslut under året.

Styrelsen arbetar för att underlätta för framtida styrelser och göra det enklare vid byten.

Allt arbete utgår från Bolagsordningen och FAM-konceptet och självklart följer styrelsen aktiebolagslagen.

Amortering av reversen för tidigare inköp av bilar är gjord även under 2025 och kvarvarande skuld är nu ca 590.000 kr (1,6 miljoner kronor 2022).

Styrelsens mål under året har varit:

- Fortsatt god ekonomi i bolagen
- Fokus på **investeringar och underhåll** av lägenheterna inklusive städning – reparera och renovera löpande – behålla **fina lägenheter med god standard**
- Fortsatt utveckling av NAM-kontoret
- Medverka till en god stämning bland ägare
- Bra kommunikation med ägarna
- Arbeta framåt – hur ska NAM och FAM se ut – lösningar som håller över tid.

Bilar

När det gäller bilar har styrelsen beslutat att löpande öka antalet automatbilar. Bilpoolen har under året utökats med en bil, då fler ägare numera nyttjar sina veckor. I bilpoolen finns nu 25 bilar. Bilpoolen har numera 5 automatbilar som ägarna kan boka mot en mindre avgift.

Fler bilar i bilpoolen gör att vi inte kan ombesörja extra parkeringsplatser i garaget.

Brandsäkerhet

Brandsäkerheten har setts över och en genomgång är gjord. Brandfiltar har köpts in till samtliga lägenheter. Antalet brandvarnare ses över.

Reglerna är olika i Sverige och Spanien avseende detta och vi har sett över vad som gäller i båda länderna.

Turistlicenser

Då bolagen inte bedriver någon extern uthyrning har styrelsen beslutat att ta bort turistlicenserna som finns i samtliga bolag. Arbetet är påbörjat och styrelsen kan konstatera att det tar tid med den här typen av processer i Spanien.

TV och internet

TV – arbetet med att hitta en bra lösning avseende TV pågår och styrelsen återkommer när en bra och hållbar lösning är framme.
Internetkapaciteten har fördubblats i alla lägenheter och nya routrar är installerade.

Veckoavgifter

- Styrelsen jobbar för att ha så låga veckoavgifter som möjligt utifrån kostnader och ekonomin som helhet.
- Samma veckoavgifter har gällt de senaste åren trots konstadsökningar – möjligt tack vare att kostnader har kunnat minskas inom en del områden.
- Avsatta 1000€ per lägenheter för investeringar och reparationer täcker det mesta i de allra flesta bolagen. Tidigare var det extra debitering för betydligt mer. Nu tillkommer förhöjd avgift vid större investeringar.

För att kunna behålla veckoavgifterna på en bra nivå är olika beslut nödvändiga att tas. Ett exempel är, att vid lån av lägenhet till annan är det endast ägare, respektive och egna barn som kan disponera bilen. Utan det beslutet hade fler bilar behövts köpas in och därmed blivit högre kostnad för ägarna. Styrelsen prioriterar och värnar om ägarna.

Beslutet om uthyrning 2023 har varit positivt för ekonomin i bolagen som tidigare sagts.

Vad kan ägarna göra för att förenkla arbetet – ägarnas ansvar

Fakturor (samma info som getts tidigare)

- **Betala i tid – sena betalningar tar mycket tid och kostar pengar**
- Betala till rätt bolag, rätt bankgironummer, skriv avinummer och namn
- **Nyttjanderätten** har tagits av tre ägare som även skickas till inkasso. Dessa ägare kan därmed inte disponera sina veckor.
- **Om du inte fått fakturan när den ska komma – hör av dig!** Vänta inte tills det är för sent! Faktura kommer alltid i januari och du informeras om det innan.

Förråden

- Håll ordning i förråden – sätt inget på skåpen och täck inte för ventilationen. Förvara endast det som är tillåtet att förvaras i förråden. En rensning kommer att göras av NAM-kontoret och då rensas saker från förråden. Här behöver alla ägare hjälpas åt.

Bilarna

Det är mycket skador på bilarna – allra mest sker i garaget – mycket tid krävs för planering och besiktning av skador samt att åtgärda dessa. Var aktsamma!

Många ägare lämnar också bilarna smutsiga vilket aldrig är ok. Alla ägare måste också tanka bilen oavsett om man har kört väldigt lite.

Följ de regler som finns och respektera de beslut som fattats. Ägare försöker ibland kringgå regler, ex städning och serviceavgift om någon nära använder upplåtna veckor. Det fungerar inte att jag som ägare säger att jag ska använda mer än en lägenhet, jag kan endast bo i en lägenhet - därmed betalas serviceavgiften om någon annan bor i en annan lägenhet. Diskussioner om vad som gäller ska inte behöva tas av kontoret.

Upplåtelse av lediga veckor får som tidigare informerats om endast ske på FAM:s egen Facebooksida, Aktieägare i FAM samt på hemsidan/ägarsidan. Det är viktigt då FAM inte bedriver någon extern uthyrning!

Ekonomi

IRP-plan (investeringar, reparationer, underhåll)

Inför varje år görs en genomgång utifrån vilka behov NAM-kontoret ser i varje lägenhet samt vad ägarna har önskat ska göras i lägenheterna.

Vi uppmanar alla ägare att använda formuläret på ägarsidan och skicka in sina önskemål. Det är viktigt i planeringen att veta vad ni som ägare vill ska göras.

Under året har ökade kostnader i NAM tillkommit främst på grund av hög beläggning som medfört ökade kostnader för städning och tvätt samt för bilar och hyrbilar. Även kostnader för storstädning och tvätt av gardiner, mattor, överkast, soffor och fåtöljer har tillkommit. Kostnader på grund av hög beläggning är positivt då vi vill att ägarna ska vara i lägenheterna!

I FAM-bolagen har kostnaderna kunnat hållas nere tack vare bland annat

- Redovisningsbyrån – fakturering en gång per år i stället för två har inneburit betydligt lägre kostnader
- Förvaltningskostnader – har varit lägre
- Bra planering av inköp har hållit nere kostnaden för förbrukningsvaror mm
- Elkostnaderna och Comunidadkostnaderna har blivit lägre än planerat
- *Starkare krona under slutet av året har också bidragit till lägre kostnader.*

Årsredovisningarna för respektive bolag har varit utsänt i kallelsen till årsstämman så alla ägare kan läsa dessa.

Kostnadsfördelning

I FAM-bolagen är de största kostnadsposterna NAM-kontoret - inklusive bilar, städning och tvätt samt Comunidadkostnader, el och fastighetsskatt/sopor.

Budget för 2026 är framtaget både för FAM-bolagen och NAM-bolaget och dessa redovisades på årsstämman.

Styrelsens förslag till veckoavgifter och vad som planeras att göras i respektive bolag har varit utskickat i samband med kallelsen. **Veckoavgifterna blir på samma nivå som föregående år och även året dessförinnan.**

Förhöjd veckoavgift tillkommer i två bolag enligt utsänt material.

Kostnader för åtgärd av vattenläckaget i garaget i Comunidad 2 kan tillkomma enligt information i utsänt material.

Utmaningar 2026 och tankar inför framtiden

- Fortsatt ekonomisk och finansiell osäkerhet
- Svenska kronan har stärkts dock är omvärlden osäker
- Lägenheterna blir äldre och fler saker behöver bytas ut och repareras
- Fastigheterna blir äldre
- Comunidaderna vill göra mycket
- Det är en byggboom i Spanien vilket gör det svårt att få tag i hantverkare och därmed blir priserna högre.

➔ Styrelsen vill säkerställa fortsatt stabila och starka bolag

➔ **FAM-bolagen är starka!**

Trygg och stark ekonomi möjliggör investeringar och underhåll för att **bibehålla lägenheterna i gott skick med hög standard.**

Styrelsen vill också **vara en bra arbetsgivare.**

Bra kommunikation med ägarna är viktigt även framåt. Det görs via Styrelseinformation, hemsidan/ägarsidan, Facebook samt Årsstämman!

Styrelsen arbetar för en **god stämning** bland ägare, kontoret och styrelsen.

Spanienfrågor – Susanne Sjölund

Nycklar – alla ägare har en uppsättning nycklar och den ska tas med och användas när man är i lägenheten.

Vid försäljning av veckor är det alltid säljare som ansvarar för att nycklar lämnas till köparen. Behövs det fler nycklar köps det via NAM-kontoret och säljaren står för det

Språk på TV och i bilar – om du ändrar språk i bilen eller på TV:n måste du ändra tillbaka till engelska då du lämnar lägenheten och bilen. Vi har många ägare från olika länder och alla förstår inte svenska.

Lämna lägenheten och bilen som du själv vill ha den – diska stekpannor och ugnsplåtar, lämna bilen välstädad.

Ha en dialog med NAM-kontoret om ni lämnar mat eller annat till nästa ägare som kommer. Det underlättar städerskornas arbete.

Även om du har nyckel till lägenheten kan du inte gå in tidigare än kl 14 om du inte fått ok av NAM-kontoret.

Mailadresser – många ägare har flera olika mailadresser registrerade, ibland gamla adresser och en del tidigare jobbmail. Det vore önskvärt att alla har en mailadress registrerad som gäller och så vi har samma i alla system.

Årsstämmorna

Efter informationspunkten genomfördes årsstämmorna i samtliga 28 bolag.

Årsstämman leddes med säker hand av Anders Alvemo som ordförande.

Samtliga beslut blev enligt de förslag styrelsen har skickat ut till alla ägare i samband med kallelsen till årsstämman samt enligt valberedningens förslag

Årsredovisningarna fastställdes och veckoavgifterna beslutades.

Styrelsen:

Inga-Lill Holmgren, ordförande

Bengt Brock, ledamot

Claes Egnell, ledamot

Fredrik Löthman, ledamot

Sven Steinholtz, ledamot

Charlotte Lidfeldt, suppleant

Styrelsen hade konstituerade möte direkt efter årsstämman.

Styrelsen önskar alla ägare en fin sommar!