

Utredning av Lantmätarstugan i Åre

2024-04-22

Noah Skogward, Projektledning & Företagsansvarig

Samhällsbyggarna



Sammanfattning

I rapporten utreds och analyseras olika förvaltningsstrategier för Lantmästarstugan i Åre, med syftet att tillhandahålla ett gediget beslutsunderlag beträffande framtiden för Lantmästarstugan. Historiskt sett har Lantmästarstugan utgjort en viktig tillgång för föreningens medlemskår. I takt med föreningens utveckling har intresset och anknytningen till stugan minskat.

Lantmästarstugans befintliga skick kan liknas vid ett vandrarhem, och det föreligger en risk för att behovet av akut underhåll kommer bli alltmer frekvent och oförutsägbart i framtiden. Tack vare ideella insatser från engagerade medlemmar genererar uthyrningen ett visst, om än svagt, ekonomiskt överskott. I ljuset av detta väcks farhågor om att föreningens förmåga att hantera större, oförutsägbara utgifter inte är tillräcklig. Lantmästarstugan omfattas inte av någon detaljplan, och med tanke på fastighetens läge samt det rådande planläget i Åre, anses möjligheterna för exploatering av eller på fastigheten vara begränsade.

För att adressera dessa utmaningar presenteras fyra åtgärderstrategier i rapporten: att behålla stugan med förbättrad förvaltning, att pröva en avstyckning av fastigheten, att sälja den på öppna marknaden, eller att sälja den till intresserade medlemmar.

Om föreningen önskar behålla stugan krävs förbättrad förvaltning och strategiska investeringar för att adressera nuvarande underhållsbehov och ekonomiska utmaningar. Detta alternativ upprätthåller föreningens historiska band till stugan och fortsätter att erbjuda värde för de medlemmar som nyttjar den. Att stycka av fastigheten kan vara ett sätt att behålla en tillgång inom föreningen, samtidigt som man kan ackumulera kapital genom försäljning av till exempel styckningsloten. Med tanke på fastighetens utformning förefaller detta alternativt som utmanade att genomföra.

En försäljning på den öppna marknaden förväntas generera betydande kapital, som i sin tur kan stärka föreningens ekonomi och finansiera framtida projekt som gynnar medlemskåren i stort. Att erbjuda medlemmar möjligheten att förvärva Lantmästarstugan kan skapa förutsättningar för att behålla fastigheten inom föreningen, samtidigt som det genererar kapital och adresserar föreningens förmåga att hantera befintliga risker. Att låta intresserade medlemmar bilda ett aktiebolag tillsammans med föreningen föreslås som en väg framåt för att möjliggöra detta alternativ.

Det rekommenderas att de presenterade alternativen övervägs noggrant för att säkerställa att den förvaltningsstrategi som väljs på bästa möjliga sätt tillgodoser både föreningens och medlemmarnas intressen. En kritisk del av beslutsprocessen innefattar att väga fastighetens affektionsvärde mot de ekonomiska realiteterna och bestämma vilken väg framåt som skapar störst nytta för medlemmarna.

Innehållsförteckning

1. Inledning	4
1.1 Syfte	4
1.2 Bakgrund	4
1.3 Innehåll	5
2. Nulägesanalys	6
2.1 Lantmätarstugans historia och ägarstruktur	6
2.1.1 Historik	6
2.1.2 Ägarstruktur.....	6
2.2 Lantmätarstugans befintliga skick	8
2.3 Ekonomi	9
2.3.2 Prissättning	9
2.3.3 Kassaflöde.....	10
2.3.4 Hyresbeläggning och hyresgäster	10
2.4 Potentiella risker	13
2.5 Åredalen och framtida exploatering	13
2.5.1 Åredalen	13
2.5.2 Existerande planer	14
2.5.3 Exploatering i närområde	17
2.6 Medlemsnytta	17
3.0 Åtgärdsalternativ	18
3.1 Vad säger våra medlemmar om Lantmätarstugan	18
3.2 Behålla Lantmätarstugan	22
3.3.1 Idéer på insatser som kan effektivisera förvaltningen och öka hyresintäkterna	23
3.3 Avstyckning	24
3.4 Sälja på öppna marknaden	26
3.5 Sälja till medlemmar	27
3.5.1 Vilka former av gemensamt ägande finns, och är de lämpliga för att tillgodose ändamålen?	27
3.5.2 Skatteeffekter för den enskilde medlemmen	30
3.5.3 Vilken form lämpar sig bäst för ändamålet och är denna form genomförbar?	31
Källförteckning	34

1. Inledning

1.1 Syfte

Syftet med denna rapport är att genomföra en omfattande utredning av olika förvaltningsstrategier för Samhällsbyggarnas fortsatta ägnade av Lantmätarstugan i Åre, vilken i denna rapport benämns Lantmätarstugan. Rapporten syftar till att identifiera och analysera potentiella åtgärder, tillhandahålla relevant data och presentera ett detaljerat underlag för att underlätta beslutsprocessen. Ambitionen är att ge en tydlig överblick över de möjliga alternativen för framtiden och tillhandahålla ett robust beslutsunderlag inför kommande årsmöte.

1.2 Bakgrund

Lantmätarstugan har under årens lopp utgjort en väsentlig tillgång för föreningens medlemmar, i synnerhet för de med en lantmätarbakgrund. I takt med föreningens utveckling har dock en minskande andel av föreningens medlemmar haft anknytning till eller visat intresse för stugan.

Tack vare betydande insatser från engagerade medlemmar genererar uthyrning idag ett mindre ekonomiskt överskott och kan, givet ideella insatser från medlemmar, fortsätta så under ett antal år. Styrelsen bedömer emellertid att det finns en risk att föreningen inte kommer ha adekvata resurser vid oförutsedda utgifter eller när det blir nödvändigt med större reinvesteringar, vilket kan leda till att föreningen tvingas avyttra fastigheten under ofördelaktiga förhållanden.

Med denna utgångspunkt utarbetade föreningens styrelse en proposition för att uppmärksamma framtida risker och initiera en vidare diskussion om hur föreningen bör hantera denna tillgång. Propositionen diskuterades under Samhällsbyggarnas årsmöte den 23 maj 2023, där det beslutades att godkänna styrelsens förslag med ett tillägg: utöver att utreda möjligheten att sälja stugan till intresserade medlemmar, ska även alternativen att sälja stugan på den öppna marknaden, samt möjligheten att behålla stugan undersökas.

Denna rapport är följaktligen ett resultat av årsmötets beslut och avser att djupgående utreda de nämnda alternativen, samt att tillhandahålla ett omfattande beslutsunderlag inför kommande årsmöte.

1.3 Innehåll

I avsnitt 1 introduceras läsaren till syftet, bakgrunden och en översikt över rapportens disposition.

Avsnitt 2 innefattar en granskning av Lantmästarstugan utifrån dess nuvarande skick, ekonomiska förutsättningar, hyressituation, planläget i regionen samt eventuella risker. Målet är att erbjuda en detaljerad analys av fastigheten och presentera relevant bakgrundsfakta som är nödvändig för att nyansera åtgärdsstrategierna.

I avsnitt 3 presenteras och utreds olika förvaltningsstrategier och åtgärder för Lantmästarstugan. De åtgärder som utreds innefattar möjligheten att behålla Lantmästarstugan, stycka av fastigheten, sälja fastigheten på den öppna marknaden eller till intresserade medlemmar. Dessutom inkluderar avsnittet resultat från den enkät som distribuerats till föreningens medlemmar för att inhämta deras reflektioner och synpunkter.

Rapporten avslutas med referenslista och bilagor.

2. Nulägesanalys

I detta avsnitt presenteras en granskning av Lantmästarstugan i dess nuvarande skick, ekonomiska förutsättningar, hyressituation och eventuella risker. Syftet är att ge en detaljerad bild av fastigheten och ge relevant bakgrundsfakta som behövs för att nyansera åtgärdsstrategierna.

2.1 Lantmästarstugans historia och ägarstruktur

2.1.1 Historik

I mars 1935 presenterades en motion för styrelsen i Sveriges Lantmätareförening med förslaget att etablera en ”sportstuga” för att främja sammanhållning och kamratanda bland lantmätare. Denna stuga skulle tjäna som en plats för vila, rekreation och social samvaro. Vid årsmötet beslutades att tillsätta en kommitté med uppgiften att identifiera och förvärva mark lämplig för ändamålet (Samhällsbyggarna, u.å.).

Den 17 maj 1936 realiserades kommitténs mål när distriktslantmätare Patrik Mogensen från Stockholm förvärvade ett markområde från Kerstin Jonsson i Åre för 500 kr. Detta område avstyckades till fastigheten Åre Bräcke 1:21, vilken omfattar 5984 kvadratmeter. Efter förvärvet donerade Mogensen fastigheten till föreningen, och den 27 september 1936 invigdes ”sportstugan”.

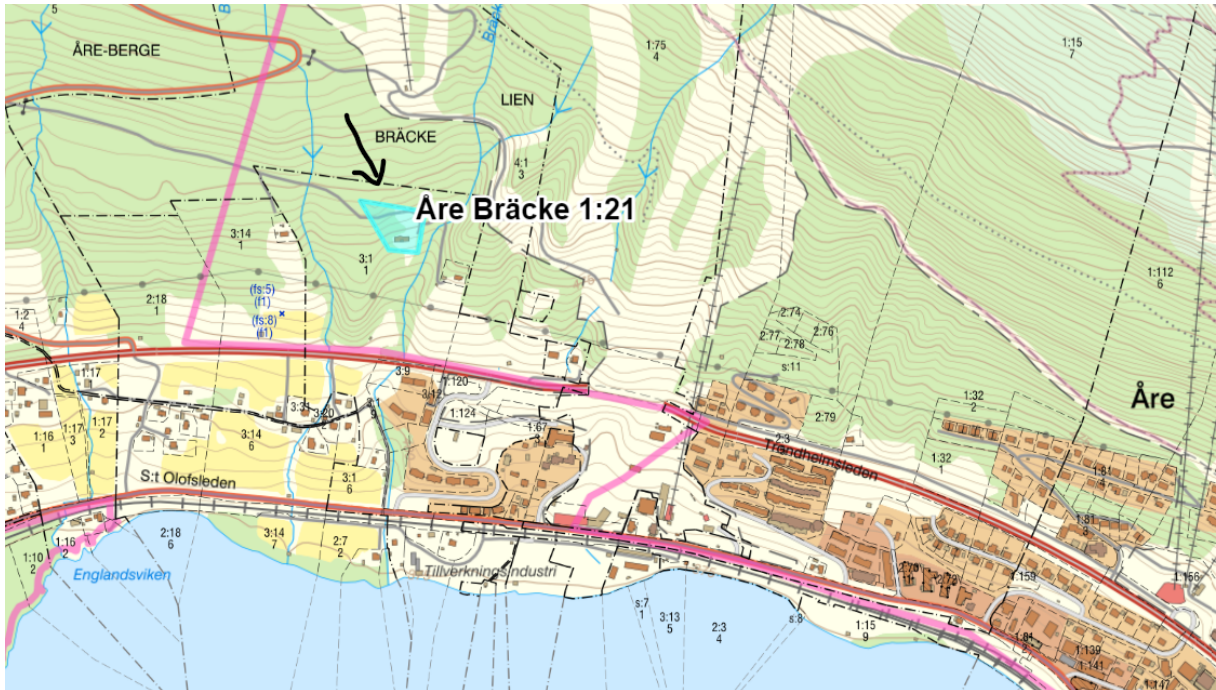
För ytterligare information om Lantmästarstugans historia, hänvisas läsaren till ovanstående referens, se källhänvisning för länk.

2.1.2 Ägarstruktur

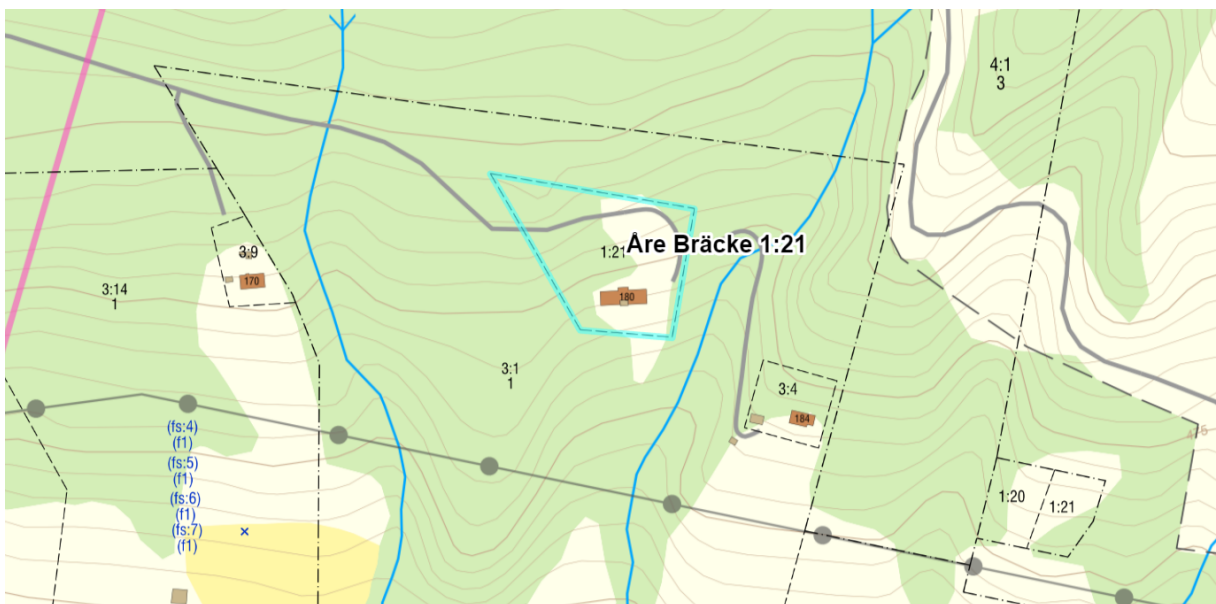
Lagfart för fastigheten Åre Bräcke 1:21 innehåser idag av Samhällsbyggarna. Överlåtelse har skett genom gåva den 10 december 2012 från Aspect. Aspect förvärvade i sin tur fastigheten genom gåva från Sveriges Lantmätareförening den 9 oktober 2009. Ett avtalsderivat gällande nyttjande av väg finns också. Utöver detta innehar fastigheten andelar i ett antal gemensamhetsanläggningar och samfälligheter, vilka specificeras nedan:

- Åre Bräcke ga:11 - Väg
- Åre Bräcke ga:12 - Parkering
- Åre-Berge fs:4 - Rättigheter för fiske i gemensamma vattenområden inom hemägor och hemskog.
- Åre-Berge fs:5 - Fiskerättigheter i Åresjön från Berge till Bräcke.
- Åre-Berge fs:6 - Fiskerättigheter i Kösjöområdet.
- Åre-Berge fs:7 - Fiskerättigheter i Gevsjöområdet.
- Åre-Berge fs:8 – Fiskerättigheter inom fyllnadsjord. Anmärkning: 10% av stamfastighetens andel i fiske (avstyckning skedde 1936-09-19).

Figur 1 visualiserar fastigheten i förhållande till närliggande områden, medan figur 2 illustrerar själva fastighetens gränser.



Figur 1. Åre Bräcke 1:21 i relation till Åre (Lantmäterimyndigheten, 2023)



Figur 2. Åre Bräcke 1:21 (Lantmäterimyndigheten, 2023)

2.2 Lantmätarstugans befintliga skick

Fastigheten har en total areal på 5984 kvadratmeter. En detaljerad redogörelse av fastighetens och Lantmätarstugans befintliga skick, baserat på dialog med stugfogden Daniel Janonius Löwgren, finns i bilaga 1.

Fastigheten är belägen i en brant sluttning och nås via en enskild väg (inrättad som gemensamhetsanläggning) från Ullådalsvägen, med gemensam parkering ovanför Lantmätarstugan. Nedanför stugan är fastigheten slybeväxt och här finns avloppsanläggningen. Fastighetens geografiska läge innebär även att den flankeras av vattendrag på både öst- och västsidan, vilka tidvis uppvisar hög vattenföring. Denna omständighet medför höst sannolikt att fastigheten omfattas av strandskyddsbestämmelser, vilket i sin tur försvårar möjligheterna för exploatering eller omfattande ombyggnader av Lantmätarstugan. För mer information om strandskyddet hänvisas läsaren till avsnitt "3.3 Avstyckning". Höjdskillnaden förvarar delvis tillgängligheten till stugan.

Lantmätarstugan är belägen i mitten av fastigheten med utsikt mot Åresjön. Stugans 20 bäddar är fördelade på fyra tvåbäddsrum och tre fyrbäddsrum, samtliga med våningssängar. Stugan har ett kök med anslutande allrum, utrustat med öppen spis. Gemensamma utrymmen, såsom dusch, badrum och bastu delas mellan gästerna. Stugan har en gjuten källare och är i övrigt är en träkonstruktion med panelfasad och plåttak. Värt att notera är att golvet sviktar i köket vilket ska ha undersökts. Vidare finns i damernas duschrum en vattenskadad fönsterbräda, och det föreligger risk att läckage från duschen kan ha orsakat skador på väggen.



Figur 3. Lantmätarstugan.

Lantmästarstugan är uppförd 1936. År 1979 genomgick stugan en omfattande ombyggnation med fokus på förbättring av vatten- och avloppssystemet. 2010–2011 renoverades sovrummen efter att jordmassor rasat ned längs en av stugans långsidor (Ersbo, Blohm, Eriksson, Ljung, Lenderud, & Astermo, 2017)

Lantmästarstugans standard har jämförts med den hos ett vandrarhem. En grundlig besiktning rekommenderas för att kartlägga eventuella brister och identifiera behovet av framtida underhåll.

2.3 Ekonomi

2.3.1 Beläning, inteckningar och taxeringsvärde

Fastigheten Åre Bräcke 1:21 är för närvarande inte belånad. Det finns sex registrerade inteckningar som sammanlagt uppgår till 330 000 kronor. En detaljerad beskrivning av dessa inteckningar finns i bilaga 2. Detta medför möjligheten att uppta lån i händelse av oförutsedda utgifter. Dock bör en noggrann prövning föreligga för att bedöma lämpligheten av en sådan åtgärd. Med tanke på det rådande ränteläget och det svaga ekonomiska överskott som uthyrningen generera, bör särskild försiktighet iakttas.

Enligt de senaste taxeringsuppgifterna från 2023, uppgår fastighetens totala taxerade värde till 8 992 000 kronor. Av detta belopp utgör marken 6 400 000 kronor, medan Lantmästarstugan står för de återstående 2 592 000 kronorna.

2.3.2 Prissättning

Tabell 1. Nuvarande priser för att hyra Lantmästarstugan.

Period	Priser för medlemmar						
	Hela stugan	Tvåbäddshytt			Fyrbäddshytt		
		sön-sön	sön-tors	tors-sön	sön-sön	sön-tors	tors-sön
v1-v6	13 500 kr	1 700 kr	900 kr	1 250 kr	2 900 kr	1 500 kr	2 100 kr
v7-v15	23 000 kr	2 600 kr	1 250 kr	1 800 kr	5 000 kr	2 400 kr	3 400 kr
v16-v51*	6 800 kr	850 kr	450 kr	600 kr	1 500 kr	700 kr	1 050 kr
v52*	23 000 kr	2 600 kr			5 000 kr		

Period	Priser för icke-medlemmar						
	Hela stugan	Tvåbäddshytt			Fyrbäddshytt		
		sön-sön	sön-tors	tors-sön	sön-sön	sön-tors	tors-sön
v1-v6	16 500 kr	2 100 kr	1 100 kr	1 500 kr	3 500 kr	1 800 kr	2 500 kr
v7-v15	28 000 kr	3 200 kr	1 500 kr	2 200 kr	6 000 kr	2 800 kr	4 100 kr
v16-v51	8 500 kr	1 000 kr	550 kr	700 kr	1 800 kr	850 kr	1 300 kr
v52*	28 000 kr	3 200 kr			6 000 kr		

*v52 kan bara bokas tor-tor med sön-sön priser.

2.3.3 Kassaflöde

Kassaflödet för Lantmätarstugan har analyserats för att belysa dess ekonomiska prestation, och mer specifikt om uthyrning av stugan genererar överskott eller ej. Enligt tabell 2 går Lantmätarstugan med ett överskott. Det överskott som genererades 2023 kan potentiellt allokeras till en underhållsfond, en åtgärd som även bör göras för framtida positiva kassaflöden. Det är viktigt att notera att administrationskostnader, såsom hantering av bokningar och fakturering utförda av kansliet, inte inkluderas i kassaflöde, vilket påverkar resultatet på sista raden. Administrationskostnader har bedömts vara låga.

Tabell 2. Sammanställning av kassaflöden för åren 2019 till 2023. Notera att intäkterna har periodiserats annorlunda år 2023, vilket resulterar i att intäkterna för 2023 framstår som lägre än de faktiska. För en rättvis jämförelse bör intäkterna analyseras över en flerårsperiod.

Kassaflöde Lantmätarstugan 2019–2023 (data från bokföring)					
År	2019	2020	2021	2022	2023
Hyresinbetalningar	177 400,00 kr	211 350,00 kr	211 350,00 kr	197 350,00 kr	138 200,00 kr
Drift & Underhåll (Snöröjning, sophämtning, GA & övrigt)	78 158,50 kr	147 223,29 kr	119 485,39 kr	136 842,02 kr	80 433,00 kr
El & Uppvärmning	47 997,00 kr	35 267,74 kr	49 559,61 kr	56 789,17 kr	57 510,00 kr
Försäkring	8 990,00 kr	4 569,00 kr	9 656,00 kr	4 794,00 kr	9 929,00 kr
Σ Utbetalningar	- 135 145,50 kr	- 187 060,03 kr	- 178 701,00 kr	- 198 425,19 kr	- 147 872,00 kr
Resultat	42 254,50 kr	24 289,97 kr	32 649,00 kr	- 1 075,19 kr	- 9 672, 00 kr

*notera att kostnader för administration ej är medräknade

*På grund av annorlunda periodisering av 2023 års intäkter bör Lantmätarstugans intäkter betraktas över en flerårsperiod för att ge en korrekt bild.

2.3.4 Hyresbeläggning och hyresgäster

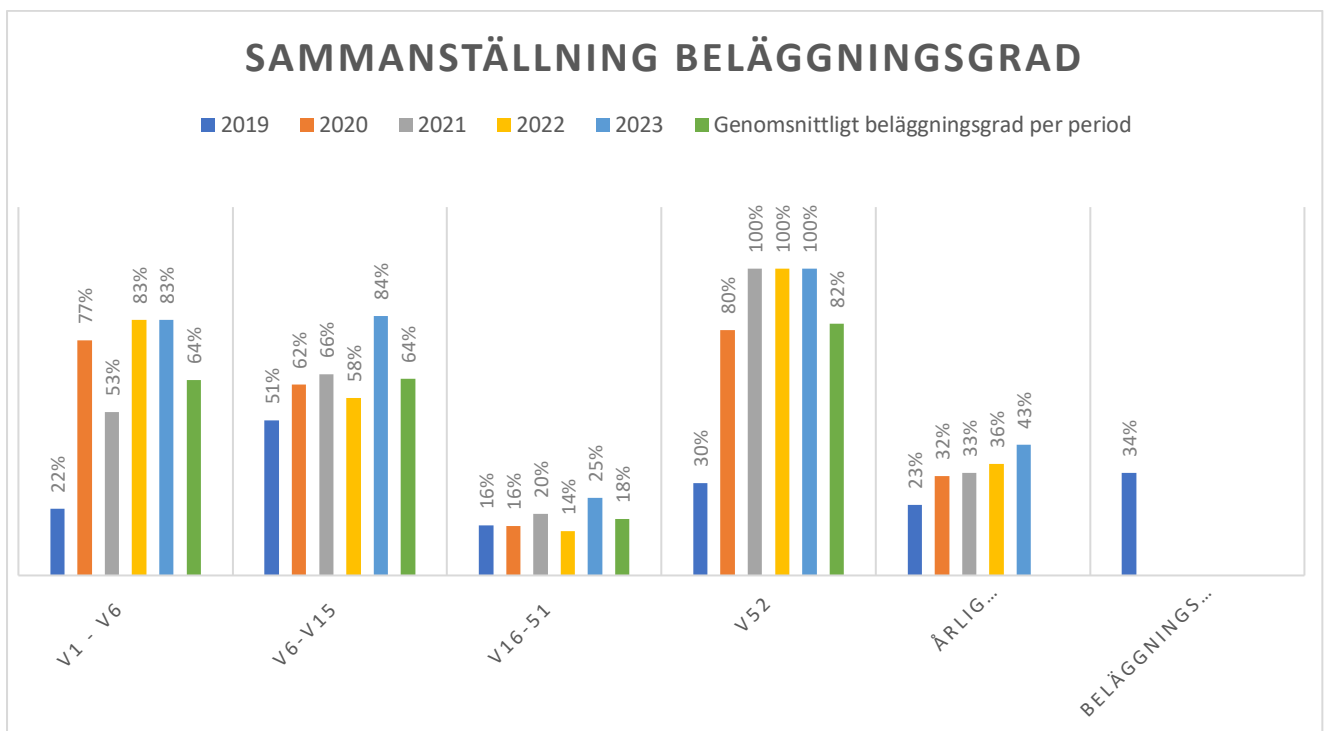
Bland föreningens drygt 3000 medlemmar är det endast 85 som har hyrt lantmätarstugan under perioden 2019–2023. Detta innebär att blott 3 % av föreningens medlemmar har utnyttjat denna förmån under de senaste fem åren. Antalet medlemmar som faktiskt har använt stugan är troligtvis högre, då flera medlemmar kan ha deltagit i samma bokning, men eftersom relevant data saknas kan inga slutsatser dras. Tabell 3 visar att 26 av dessa 85 gäster är återkommande hyresgäster.

Tabell 3. Tillhandahåller data om hyresgäster.

Sammanställning av hyresgäster 2019–2023	
Totalt antal hyresgäster som hyrt Lantmästarstugan	85
Hur stor andel av föreningens medlemmar har hyrt Lantmästarstugan	3%
Återkommande hyresgäster	26
Hyresgäster som inte varit återkommande	59
Hur stor andel av hyresgästerna utgörs av återkommande hyresgäster	31%
Genomsnittlig beläggningsgrad	34%

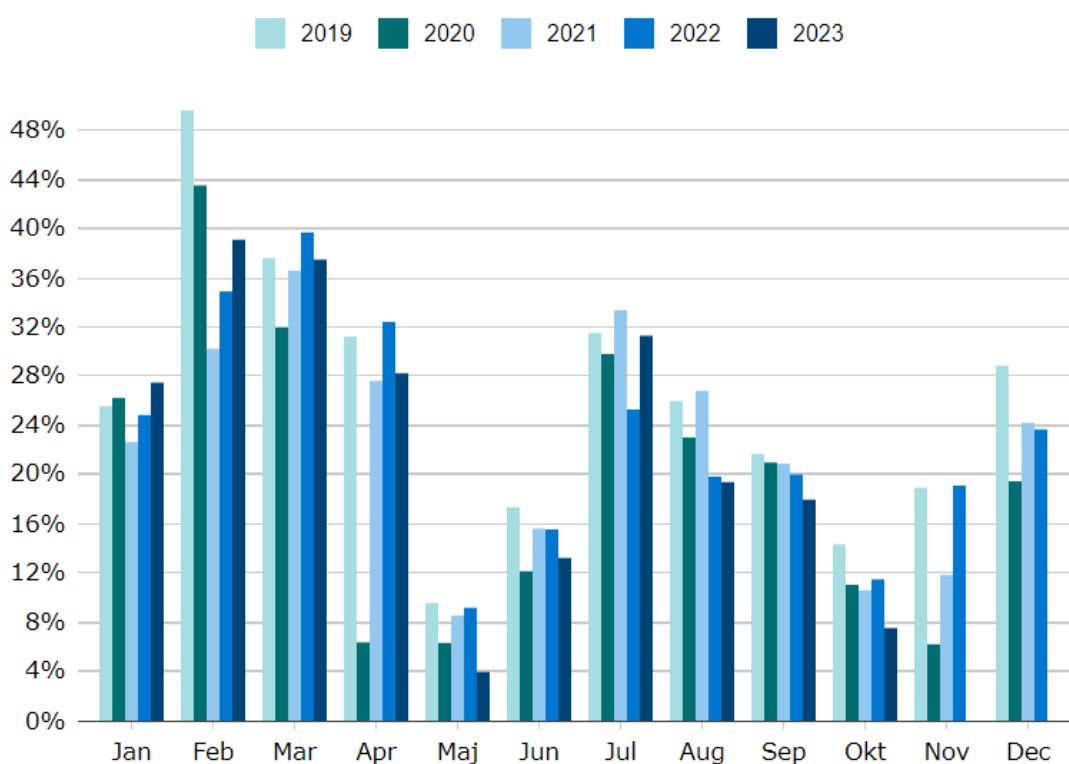
Den genomsnittliga beläggningsgraden under denna period är 34 %. En relevant frågeställning som uppstår i sammanhanget är huruvida det finns möjlighet att öka beläggningsgraden genom att engagera fler medlemmar. En högre beläggningsgrad skulle inte bara medföra en mer diversifierad hyresgästlista, utan också bidra till ett förhöjt driftnetto samt erbjuda utvidgad nytta för fler medlemmar.

I figur 4 illustreras variationen i beläggningsgrad år för år och över olika prisperioder. Beläggningsgraden är beräknad baserat på andelen av Lantmästarstugans totalt 20 bäddar som varit upptagna under varje specifik vecka (belagda bäddar/disponibla bäddar). Denna sammanställning syftar till att ge insikter om hur beläggningsgraden fluktuerar mellan hög- och lågsäsong, samt dess trender över åren.



Figur 4. Översikt över bokningar och beläggningsgrad för Lantmästarstugan.

För att kontextualisera de data som presenteras i figur 4 har statistik inhämtats från Tillväxtverket. Figur 5 visualiserar beläggningsgraden i Åre kommun för åren 2019–2023, där beläggningsgraden definieras på samma sätt som i figur 4. Under denna period var beläggningsgraden hos jämförbara objekt i området 24,6 %, vilket kan jämföras med Lantmätarstugans beläggningsgrad på 34 % under samma tidsram (Tillväxtverket, 2024). Det bör noteras att den inhämtade statistiken gäller för hela Åre kommun, och beläggningsgraden troligtvis är högre i närheten av Åre by. Dessutom är statistiken, som är filtrerad specifikt på stugbyar och vandrarhem, inte en perfekt jämförelseindikator, då deras standard, läge och prissättning varierar i jämförelse med Lantmätarstugan. Syftet med denna statistik är att nyansera och sätta Lantmätarstugans beläggningsgrad i en bredare kontext.



Figur 5. Översikt över beläggningsgraden för vandrarhem och stugbyar i Åre kommun (Tillväxtverket, 2024).



2.4 Potentiella risker

I styrelsens proposition inför årsmöte 2023, se bilaga 3, identifieras potentiella risker. Lantmätarstugans uthyrning, drift och skötsel genererar endast ett mindre ekonomiskt överskott, starkt beroende av ideella insatser från föreningens medlemmar. Detta innebär en risk för otillräckliga resurser vid oförutsedda utgifter eller större reinvesteringar, vilket kan leda till att föreningen tvingas avyttra fastigheten under ofördelaktiga förhållanden.

Fastighetens läge i en brant sluttning medför geografiska utmaningar, så sent som 2010 skadades stugan av skred. Varierande vattenflöden i området och/eller framtida krav på förbättrad VA kan innebära kostsamma och arbetsintensiva åtgärder. Det är värt att påpeka att i den framtida översiktsplaneringen kommer Lantmätarstugan vara belägen inom ett markområde där *”Vatten- och avloppssystem kan hanteras med enskilda lösningar i de fall där miljö- eller hälsomässiga skäl inte motiverar andra alternativ”* (Åre kommun, 2022, A, sid. 106).

Framtida underhållsbehov, givet stugans ålder och standard, kräver noggrann besiktning för att bedöma potentiella kostnader. Ökade elpriser skulle kunna slå mot driftnettot, men stugan är beläget inom elområde 2, så trots direktverkande el borde det inte komma några kostnadschocker i närtid.

Potentialen att öka beläggningen finns med tanke på den låga andel av föreningens medlemmar som hyr stugan idag. Effektiv marknadsföring kan potentiellt öka beläggningen och därmed driftnettot. Det bör dock noteras att Lantmätarstugan, i dagsläget, uppvisar en högre beläggningsgrad jämfört med andra liknande boendialternativ i området.

Att utveckla en omfattande underhållsplan, med fondering av eventuella överskott minimerar risken för av framtida utgifter och bör därför undersökas och implementeras omgående.

2.5 Åredalen och framtida exploatering

2.5.1 Åredalen

Åredalen, är en dynamisk region med stark befolkningsökning och ännu större tillväxt inom turistnäringen, vilket utgör kärnan i regionens ekonomiska och sociala utveckling. Turismens expansion under de senaste två decennierna har varit motorn bakom regionens starka tillväxt. Detta har lett till högre efterfrågan på bostäder, fritidsfastigheter, offentlig service och infrastruktur (Åre kommun, 2022, A).

Idag bor ungefär 4 300 personer permanent i Åredalen, kompletterat med cirka 42 000 gästbäddar avsedda för den växande besöksnäringen. Den befolkningsutveckling som regionen upplever inkluderar både säsongarbetare och permanentboende, och den förstärks ytterligare av ökade möjligheter till distansarbete. Efterfrågan på bostäder och fritidsfastigheter är hög med

tuff konkurrens på bostadsmarknaden som följd. Det finns alltså ett behov att tillskapa fler bostäder och fritidshus i regionen.

Den kommunala planeringen prioriterar utveckling längs kommunikationsstråk och i kärnbebyggelsen, med målet att skapa en hållbar och tillgänglig miljö genom förtätning. En viktig del i planeringen innefattar att förstärka kopplingarna till liftnader, vilka spelar en central roll i att integrera bebyggelse med friluftslivet. Lantmätarstugan, ligger i närheten av flera sådana liftnader.

2.5.2 Existerande planer

2.5.2.1 Detaljplaner

För närvarande omfattas fastigheten inte av någon detaljplan. I juni 2022 beslutade kommunfullmäktige i Åre kommun att införa ett detaljplanestopp, motiverat av begränsad kapacitet i vatten- och avloppssystemet samt behov av ökad tillgång till kommunal service. Denna åtgärd stärktes ytterligare genom ett nytt inriktningsbeslut fattat den 18 april 2023 (Åre kommun, 2023). Det tillfälliga stoppet förväntas gälla fram till och med 2025, vilket innebär att alla pågående detaljplaner och planbesked, som inte uppfyller de ställda kraven, kommer att pausas.

Inriktningsbeslutet formulerar specifika riktlinjer för vad samhällsplaneringen i Åre ska prioritera. Det anges att undantag från detaljplanestoppet, kan beviljas för områden där avloppskapaciteten är tillräcklig, eller för planarbete som avser verksamheter vilka tillför samhällsnytta (Åre kommun, 2023).

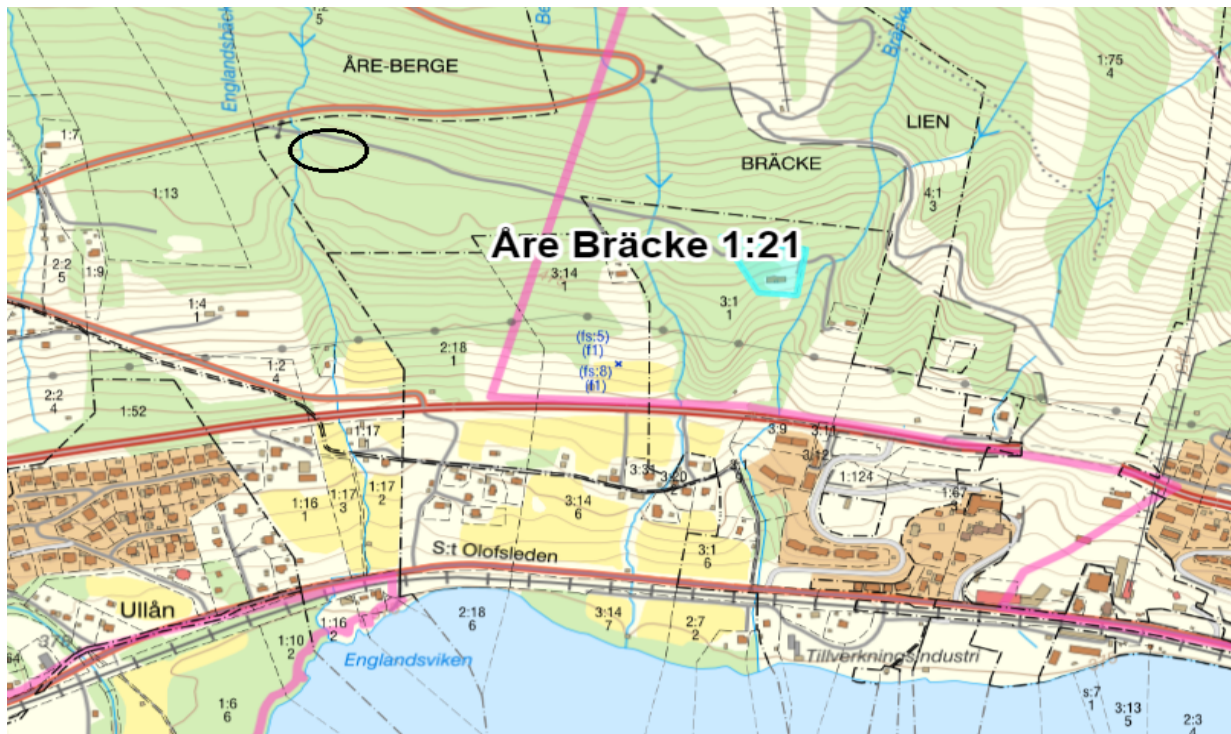
Genom dialog med plankontoret har inriktningsbeslutet nyanserats. Åre kommun upplever vad som kan beskrivas som ”klassisk växtvärk” och arbetar febrilt med att hantera ökande planköer. En central del i kommunens arbete är strukturering och långsiktig planering, där framtagandet av en fördjupad översiktsplan för Åredalen är av avgörande betydelse. Denna plan syftar till att identifiera områden där det finns tillräcklig kapacitet för fortsatt utveckling. För ytterligare information om den fördjupade översiktsplanen, se kapitlet 2.5.2.3 *översiktsplanering*.

När detaljplanestoppet är över förväntar sig Åre kommun stå bättre rustad för att hantera regionens tillväxt och bemöta de definierade utmaningarna. Ambitionen är att alla beviljade planbesked ska kunna fortsätta efter att det tillfälliga stoppet upphör (Hielscher, 2024, sid. 28–31).

Trots osäkerheten som omger detaljplanestoppet förväntas det fortfarande att byggas i kommunen, eftersom det finns detaljplaner som redan har vunnit laga kraft. Det rådande detaljplanestoppet behöver inte nödvändigtvis hämma utvecklingen i regionen; det kan faktiskt bidra till att skapa bättre förutsättningar för framtida tillväxt. Det är värt att notera att Åre har upplevt en betydande tillväxt trots utmaningar såsom svåra miljöförhållanden, varierande politiska inriktningar och eftersatt infrastruktur. En komplex plansituation är alltså inget nytt för kommunen, dess exploitörer eller medborgare.

2.5.2.2 Logistikplats

För närvarande pågår arbete med en detaljplan för en ny logistikplats i Rödkullen, avsedd för drift av skidanläggningen. Figur 5 visar den planerade placeringen av logistikplatsen i relation till Lantmätarstugan. Tillfart till anläggning kommer att ske från Ullådalsvägen via befintlig väg som förvaltas av Lantmätarstugans samfällighetsförening (Åre kommun, 2022, B). Samhällsbyggarna har deltagit i samrådsprocessen och framfört synpunkter på detaljplanens utformning, finns noterat i bilaga 4. Detaljplanen har ännu inte vunnit laga kraft.



Figur 5. Svart cirkel visar vart logistikplatsen ska anläggas (Lantmäterimyndigheten, 2023)

2.5.2.3 Översiktsplanering

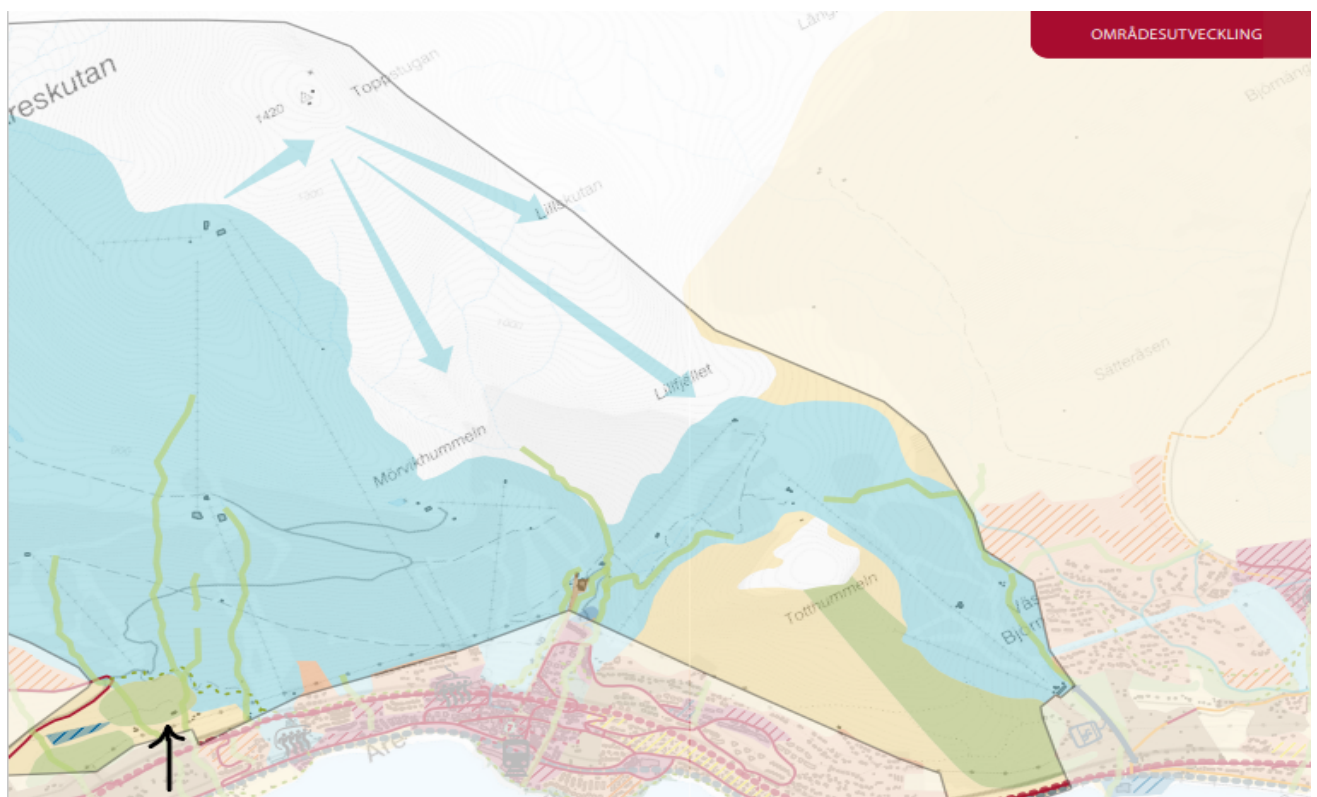
Mot bakgrund av Åredalens kraftiga tillväxt, ökat tryck från en expanderande turismsektor samt utmaningar relaterade till miljö och VA, pågår för närvarande ett arbete med en fördjupad översiktsplan för området. Denna plan, som omfattar perioden fram till 2035, syftar till att etablera riktlinjer och rekommendationer för hur mark- och vattenresurser ska användas samt hur utformningen av den bebyggda miljön ska se ut (Åre kommun, 2022, A).

I den fördjupade översiktsplanen har Åredalen delats in i särskilda områden, med specifika riktlinjer för respektive område. Enligt planhandlingarna är fastigheten beläget i området Åreskutan och befinner sig på mark kategoriserad som ”skogsridå”, vilket framgår av figur 6. Denna typ av mark är betydelsefull ur ett landskapsbildsperspektiv, då den bidrar till att skapa avgränsningar mellan olika miljöer (Åre kommun, 2022, A, sid. 106). Följaktligen ligger fastigheten belägen på mark som inte är ämnad för framtida exploatering.

För fastigheten är följande riktlinjer relevanta att betrakta (Åre kommun, 2022, A, sid. 106):

- Ny bostadsbebyggelse inom området anses generellt olämplig. I undantagsfall kan dock hotellverksamhet och andra turismrelaterade verksamheter bli föremål för prövning genom detaljplan.
- Ny bebyggelse måste noggrant anpassas och placeras med stor hänsyn till områdets topografi och landskapskaraktär.
- Vatten- och avloppssystem kan hanteras med enskilda lösningar i de fall där miljö- eller hälsomässiga skäl inte motiverar andra alternativ.

För vidare läsning hänvisas läsaren till sidorna 146–151 i granskningsversionen av den fördjupade översiktsplanen (Åre kommun, 2022, A).



Figur 6. Markanvisningskarta över Åreskutan, där svart pil indikerar Lantmätarstugan (Åre kommun, 2023, A, sid. 149).

2.5.3 Exploatering i närområde

Fastigheten Åre Bräcke 3:1, omfattande 196,8 hektar, förvärvades för ett belopp av 23 miljoner kronor den 30 december 2016 (Ersbo m.fl, 2017). Delar av denna fastighet, från vilken Åre Bräcke 1:21 avstyckades, omfattas av detaljplan som syftar till att möjliggöra förtätning av bostäder, centrumverksamhet och hotell (Åre kommun, 2019). Eftersom denna detaljplan redan vunnit laga kraft omfattas den inte av detaljplanestoppet.

Beträffande Bräcke 3:1, finns ett planbesked för utveckling av bostäder på en del av fastigheten belägen ovanför E14. På grund av det rådande detaljplanestoppet har dock detta planärende pausats (Kommunstyrelsen i Åre kommun, 2023, sid. 42–43).

Inom Rödkulleområdet, beläget i närheten av Lantmätarstugan, pågår arbete med ett planprogram. Detta program ämnar integrera nya bostäder med den befintliga skidanläggningen (Åre kommun, 2021). Trots en omfattande och emotionellt laddad debatt kring planens lämplighet, fattade kommunen den 13 juni beslutet att klassificera planprogrammet som strategiskt viktigt för samhällsnyttan, och är därmed undantaget från gällande detaljplanestopp (Kommunstyrelsen i Åre kommun, 2023, sid. 31–32).

Avslutningsvis bör det belysas att Åre kommun ofta anses vara besvärlig att arbeta med i samband med exploateringsprojekt. Kommunen förespråkar vad de kallar för ”defensiva detaljplaner”, vilka karakteriseras av omfattande dokumentation och ett starkt fokus på att skydda miljön. Denna ansats riskerar att påverka exploitörers möjligheter.

2.6 Medlemsnytta

Lantmätarstugan ger medlemsnytta, särskilt för de medlemmar som aktivt nyttjar stugan. Under perioden 2019 till 2023 har dock endast 3 % av förningens medlemmar utnyttjat denna förmån, vilket framgår i tabell 3. Bland dessa är cirka 26 återkommande hyresgäster, och många av dem har genom sitt engagemang spelat en kritisk roll i att underhålla och förbättra fastigheten. Deras ideella arbetsinsatser har varit avgörande för att hålla drift- och underhållskostnaderna nere. Lantmätarstugan bidrar också till att främja en känsla av samhörighet i föreningen.

Det är relevant att diskutera huruvida föreningen kan skapa liknande, eller till och med större, medlemsnytta genom andra initiativ och investeringar. En potentiell försäljning skulle generera medel som kan användas för att erbjuda andra satsningar och aktivitet, vilket kan leda till en mer omfattande förmånsfördelning bland medlemmarna. Hur föreningen bäst kan utnyttja sina tillgångar för att maximera medlemsnyttan är en kritisk diskussion som bör tas upp för vidare överväganden.

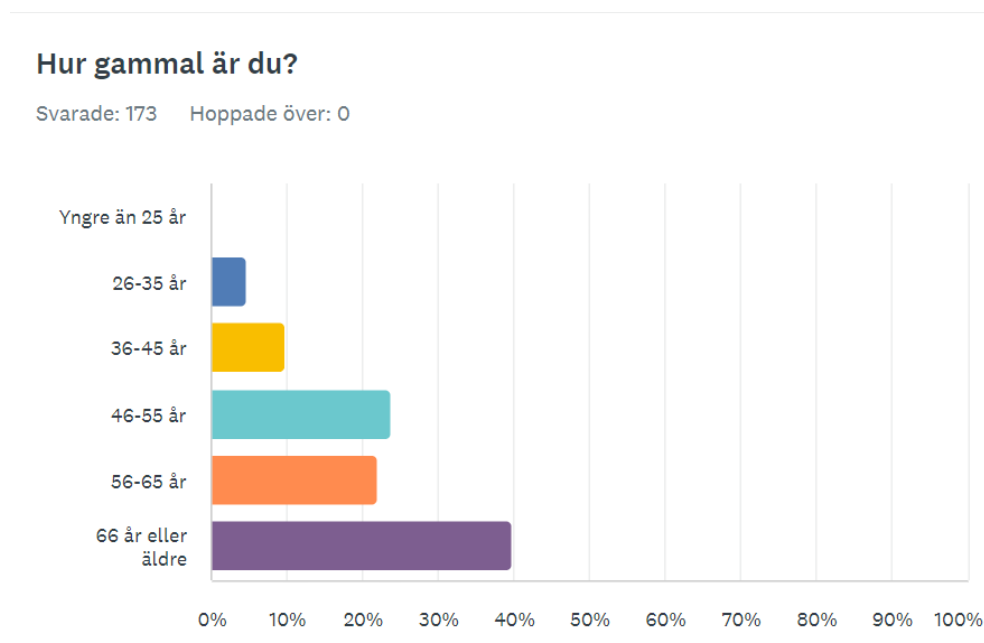
3.0 Åtgärdsalternativ

I det följande avsnittet kommer olika förvaltningsstrategier och åtgärder för Lantmätarstugan undersökas och presenteras. Avsikten är att tillhandahålla väsentlig och relevant information som kan fungera som ett beslutsunderlag inför årsstämman.

3.1 Vad säger våra medlemmar om Lantmätarstugan

En enkät har skickats ut till samtliga medlemmar i Samhällsbyggarna, vilket resulterade i 173 unika svar. Svaren ger inblick i engagemanget kring stugan och medlemmarnas tankar och åsikter. För en mer detaljerad genomgång rekommenderas läsaren att se Bilaga 5, där en länk till enkätens svarsida finns. Nedan följer en sammanställning av enkätsvaren.

I figur 6 åskådliggörs åldersfördelningen bland de 173 svarande, med relativt god geografisk spridning över landet.

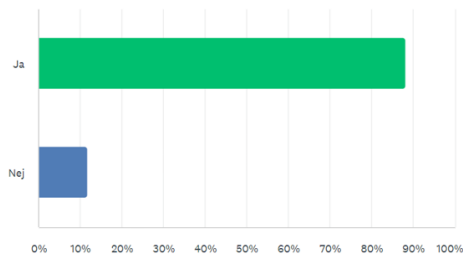


Figur 6. Åldersfördelningen bland de svarande.

Figur 7 presenterar insikter om medlemmarnas bokningsbeteende. Denna figur belyser medlemmarnas förkunskap om stugan, deras framtida intresse för att hyra samt vilka faktorer de anser mest väsentliga när de ska hyra stugor. För att ge en djupare förståelse för svarsalternativet ”Annat”, som framgår i tabellen i den första kvadranten, hänvisas läsaren till Bilaga 6. Av de svarande var det cirka 88 % som hade kännedom om stugan innan enkäten. Av de 173 respondenterna har 33 % tidigare hyrt stugan. Vidare anmärker 19 % (cirka 33 personer) att de har för avsikt att åter hyra Lantmästarstugan.

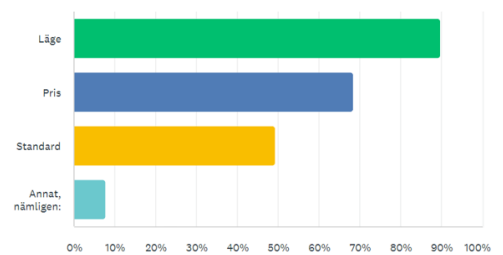
Kände du till sedan innan att Samhällsbyggarna har en stuga ...

Svarade: 171 Hoppade över: 2



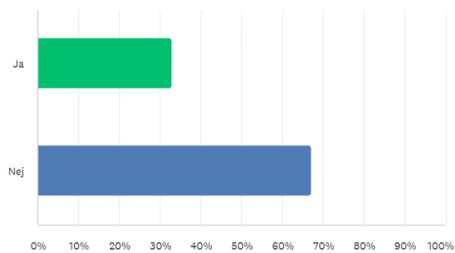
Vad är viktiga faktorer om du väljer att hyra en stuga? Du kan ...

Svarade: 168 Hoppade över: 5



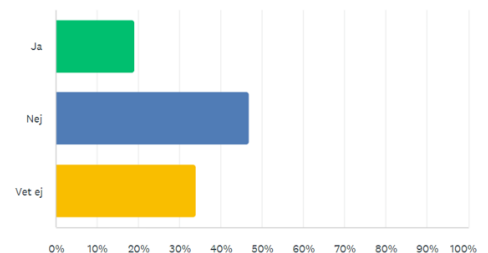
Har du någon gång hyrt Lantmästarstugan i Åre?

Svarade: 173 Hoppade över: 0



Planerar du att hyra Lantmästarstugan i Åre under de närmsta...

Svarade: 173 Hoppade över: 0



Figur 7. Svar från enkät utskickat till föreningens medlemmar

Tabell 4 och Tabell 5 presenterar ett urval av svar inhämtade från enkätundersökningen. Dessa tabeller sammanställer de mest återkommande och betydelsefulla svaren som är relevanta för denna utredning. Det bör observeras att Tabell 4 och Tabell 5 inte innehåller alla insamlade svar. För en fullständig översikt av insamlade enkätsvar, hänvisas läsaren till Bilaga 5.

Tabell 4. Tillhandahåller svar från enkät.

Om ja, varför hyrde du stugan samt för hur många personer?	Om nej, vad är anledningen till att du inte hyrt stugan?
Svarade: 50	Svarade: 102
Hoppade över: 112	Hoppade över: 60
Arbetsmöte, föreningsmöte, skidresa med kollegor. Full stuga.	Äre ligger lite långt från min bostadort
Har hyrt den i olika omgångar, allt från hela stugan till ett par rum. Bra läge och låg kostnad jämfört med andra alternativ.	Kände ej till
Bra läge. Kopplingen till lantmätareföreningen med social samhörighet.	Har inte kommit att tänka på det vid rätt tillfälle.
Hyrde hela stugan för att det blev väldigt billigt per person. Även för all den historia som finns i huset.	Det har inte blivit av. Ofta vill vi bo närmare liftarna.
Ca 20 pers, sommaresemester med flera familjer, alla med Samhällsbyggnadsanknytning	Det har varit aktuellt vid utförsåkning, men jag har inte känt att läget är särskilt pistnära, jag har stått i pisten och kikat över till stugan och noterat att det är brant skog och en ravin runt omkring, så det känns inte ens nära att vara "ski-in/ski-out". Så jag har insett att man måste ta bil till och från backen, dessutom krävs det enligt er uppgift 4-hjulsdrift, vilket jag inte har. Hade det varit annan standard och tillgång till backarna utan bil, hade jag absolut hyrt in mig där.
Ett antal gånger. Pris, Läge och vi var ett stort sällskap. 10 - 14 personer.	Vi har en egen stuga i närheten av Åre.
Senast hela stugan en vecka i somras Tidigare ett par dagar sommardag flera gånger i anslutning till längre vandring och arbete i stugan tillsammans med stugvärden När jag var yngre veckovis på vinterns	Det har funnits andra alternativ som har känts bättre
Läge, pris, 3 personer.	Visste inte om att möjligheten finns.
Har nyttjat stugan sen 1970-talet ett stort antal gånger. Vi var ett gäng från KTH som hyrde hela stugan gemensamt till dess barnen blev skolmogna. På senare tid en nostalgiträff.	Visste inte
Student. Vi fyllde hela stugan	Har eget boende i Åre. Dessutom är inte stugan längre i paritet med övrigt boende i Åre.
Läge och pris	Tycker att det är fel att en förening äger en stuga som princip
Jag hyrde för fyra personer p g a läget ski-out och prisvärdheten.	Relativt ny medlem och visste inte att den fanns tillgänglig om jag ska vara ärlig
Smidigt om man är många som student var jag där flera gånger och sedan även med arbetsgrupper.	Vi skulle vilja ha rum utan överslafar som går att hyra för två eller flera
Jag har hyrt den ett flertal gånger, dels hela stugan och dels delar av den med varierande antal personer. Stugan har bra läge, lagom mysig och prisvärd	Visste inte om
Utmärkt stuga Har nyttjat stugan i ca 40 år varje år. Hyr ofta hela stugan för den egna stora familjen	visste inte att den fanns

Tabell 5. Presenterar de svaren som rör möjliga förbättringar av Lantmätarstugan.

Har du förslag på förbättringar eller annat som skulle göra Lantmätarstugan i Åre mer attraktiv för Samhällsbyggarnas medlemmar?
Svarade: 68
Hoppade över: 94
Gemensamma event där
Nu har jag inte varit i stugan på ett antal år så jag vet inte om standard och skick blivit bättre. Kök och våtrum var då i behov av uppfräschning.
Har inte varit där på länge så jag har lite dålig koll. Tidigare var tillgänglighet och standard en fråga. Vid framtida utveckling av rödkullen och marken i direktanslutning borde föreningen sälja stugan och köpa en eller flera moderna lägenheter alt delta i exploateringen av området.
Hålla den väl underhållen och i bra skick.
Säkerhet med snöröjning och parkering.
Marknadsföring och exponering. Kände ej till stugan.
Förbättringar: Några av hytterna bör slås samman så att två sängar kan placeras intill varandra. Bort med våningssäng i de rummen. Annat: Vi bör vara varsamma med stugan eftersom fastigheten från början (1936) är en donation av lantmätare Patrik Mogensen till Sveriges Lantmätareförening på vilken det uppfördes en stuga för föreningen medlemmar.
Bygg om till två lägenheter, eller om möjligt fler. Då blir det attraktivare för en barnfamilj att hyra. Marknadsför sedan så att uthyrning sker såväl vinter som sommar. Sälj inte!!
Jag tycker att stugan ska säljas om den inte ger en vinst till föreningen.
Framför allt två saker - inte behöva 4-hjulsdrift vintertid samt inte behöva ta bilen till pisten (=säkra "ski-in/ski-out" utan att behöva klättra genom skog). Skulle standarden dessutom upgraderas, kanske bygga 3 eller 4 egenhushåll istället (kanske med vissa gemensamma sällskapsutrymmen) skulle det locka ytterligare. Men det bygger på att man framför allt inte behöver 4-hjulsdrift för att ta sig dit.
Sängarna (madrasserna) är under all kritik. Jag kan inte sova på en madrass och ser till att antingen ha en med mig eller att ta två när jag bor själv.
Starta en Facebook-grupp som gör att man kan samplanera och ordna vistelsen, med andra som är där samtidigt. Man kan ju ordna samåkning, handla etc samt informera varandra om farbarhet på väg etc.
Jag tycker det är fint att SB har en stuga som kan hyras till ett resonabelt pris. Åre har Sveriges bästa skidåkning men priserna i Åre är inte rimliga.
Tydligare kommunikation att den finns och går att hyra
Kanske redan är gjort, men en trappa från parkeringen ner till dörren vore bra.
Sälj den och använd pengarna till verksamheten
Nej, bra som den är.
Informationskampanjer på KTH och relevanta utbildningar, att nämna stugan i samhällsbyggarnas olika nyhetsbrev, vid konferenser och seminarier, annonser i sociala medier och på andra platser - att stugan är en del av förmånerna med att bli medlem i samhällsbyggarna mm
Jag tror att verksamheten behöver bedrivas modernare och proffsigare. Försök att arrendera ut den till erkänt duktig entreprenör med verksamhet i Åre, kom överens om nödvändiga investeringar och låt våra medlemmar få viss förtur i utnyttjandet.
Sälj den och använd pengarna till något vettigt
Sälj huset
Dela upp i lägenheter.
lägre hyra
Dela upp i flera boenden.

3.2 Behålla Lantmätarstugan

I det följande avsnittet presenteras åtgärdsalternativet gällande att behålla Lantmätarstugan.

Om föreningen beslutar att behålla Lantmätarstugan måste förvaltningen förbättras och säkerställas. Det är essentiellt att fondera överskottet i en underhållsfond för att undvika risker såsom ofördelaktig avyttring eller icke önskvärd belåning av fastigheten. Vidare rekommenderas en besiktning för att kunna upprätta en detaljerad förvaltningsplan som adresserar eventuella reparationer och underhållsåtgärder.

Fastigheten är en obelånad tillgång som fortsätter att generera mervärde och medlemsnytta för de medlemmar som nyttjar stugan. Dessutom finns det ett ideellt engagemang i föreningen kopplat till stugan. Det är också en billig möjlighet för föreningens medlemmar att hyra semesterboende, även om faktorer som standard, läge och tillgänglighet riskerar att begränsa intresset.

Det är väsentligt att betona, med tanke Lantmätarstugans nuvarande skick och svaga ekonomiska överskott, att det föreligger en påtaglig risk för att föreningen kommer att stå inför akuta underhållsbehov, vars omfattning är svåra att förutsäga. Givet dessa omständigheter är det essentiellt för föreningen att formulera en strategi för att hantera situationer då de allokerade medlen i underhållsfonden är otillräckliga för att säkerställa det fortsatta ägandet av Lantmätarstugan. Ett alternativ, för att undvika omedelbar avyttring, kan vara att tillfälligt pausa uthyrningen och nyttjandet av Lantmätarstugan, samtidigt som man försöker inhämta kapital från medlemmar, företag eller partners som kan användas för att åtgärda problemen. Vägörare kan sedermera erhålla någon form av förmån, såsom förtur till nyttjande, som tack för deras bidrag. Att uppta lån kan även övervägas, men det är viktigt att beakta räntekostnaderna som riskerar att göra denna åtgärd till en kortsiktig lösning på problemet. Om försök att samla in kapital misslyckas, eller om ideella arbetskraft ej finns tillgänglig eller är otillräcklig för att åtgärda problemen, riskerar föreningen att tvingas avyttra fastigheten. Detta bör ses som ett potentiellt utfall som föreningen och dess medlemmar måste vara beredda att acceptera om denna åtgärdsstrategi väljs. Därför bör en handlingsplan för att hantera detta scenario utarbetas, och mandat bör tilldelas styrelse för att administrera en eventuell försäljningsprocess.

För att utforma en konkret förvaltningsplan, revidera befintliga arbetsprocesser och utarbeta strategier för fallet att föreningen inte klarar av att behålla Lantmätarstugan, föreslås ett arbetsmöte med stugsektionen, styrelsen, kansliet och aktiva medlemmar. Om beslutet blir att behålla stugan, bör följande aktiviteter prioriteras och genomföras omgående:

- Upprätta en underhållsfond.
- Genomföra en besiktning.
- Utveckla en detaljerad förvaltningsplan, inklusive en strategi för framtiden.
- Förstärka marknadsföringsinsatserna.
- Organisera ett arbetsmöte.

- Genomföra en översyn av prissättningen för de fall då en eller ett fåtal hytter hyrs ut, eftersom detta ofta leder till att andra potentiella hyresgäster avstår från att boka under samma period.
- Utarbeta en plan för hur föreningen hanterar de fall då akuta underhåll eller större reinvesteringar kräver kapital som föreningen inte besitter.

Avslutningsvis bör en noggrann avvägning av de potentiella kostnaderna jämfört med den nytta som stugan tillför föreningen föregå ett beslut. Om föreningen väljer detta åtgärdsalternativ är det kritiskt att en underhållsfond upprättas, att förvaltningen ses över, att strategier för att hantera akuta underhåll eller större reinvesteringar utarbetas, och att mandat tilldelas relevanta beslutsfattare inom föreningen för att säkerställa en effektiv och fortsatt hållbar förvaltning av Lantmätarstugan.

3.3.1 Idéer på insatser som kan effektivisera förvaltningen och öka hyresintäkterna

Lantmätarstugan har under de senaste åren genererat ett ekonomiskt överskott, om än svagt, vilket till stor del kan tillskrivas ideella arbetsinsatser från medlemmar med en stark anknytning till stugan. För att fortsätta säkerställa ett positivt kassaflöde, är det nödvändigt att genomföra satsningar för att öka beläggningen och hyresintäkterna. För närvarande ligger beläggningen på cirka 34 %, vilket överstiger genomsnittet för jämförbara objekt i kommunen. Det borde vara möjligt att öka beläggningen, eftersom endast omkring 3 % av föreningens medlemmar har hyrt stugan de senaste fem åren.

Ett alternativ skulle kunna vara att genomföra initiativ riktade mot studenter i Clarence Morbergs anda. Parallellt bör potentialen för att använda stugan för konferenser, seminarier och utbildningstillfällen undersökas som ett sätt att öka hyresintäkter. När det gäller insatser riktade mot studenter, bör tillgängligheten till stugan beaktas, eftersom tillgång till fyrhjulsdrivet fordon är nödvändigt för att nå stugan. Att försöka ta sig till stugan via kollektiva färdmedel får anses direkt besvärligt och kan med allra största sannolikhet uteslutas som alternativ.

Andra potentiella satsningar inkluderar att engagera företag och partners till att sponsra stugan. Dessa företag skulle exempelvis kunna använda stugan för att bjuda in studenter, anställda eller affärspartners för nätverkande. Detta initiativ bör sättas i relation till de arbetsinsatser som krävs för att engagera sponsorer.

Flertalet medlemmar har uttryckt en önskan om att renovera stugan till lägenheter, se tabell 5. Även om detta förslag är värt att överväga, kvarstår en osäkerhet om huruvida en sådan åtgärd verkligen skulle ge ett positivt ekonomiskt resultat och ökad beläggning. Liknande osäkerhet råder kring önskemål från medlemmar om att höja stugans standard.

Ett annat, mer lättåtkomligt, alternativ kan vara att öka marknadsföringen. Det verkar som att vissa medlemmar i föreningen inte känner till stugan. Kampanjer och målinriktad marknadsföring mot medlemmarna kan potentiellt bidra till mer hyresgäster.

3.3 Avstyckning

En alternativ strategi att överväga är möjligheten att stycka av en del av fastigheten, för att behålla en av de avstyckade delarna som en vilande tillgång inom föreningen och eventuellt sälja den andra. Fastigheten, som är större än normalt och belägen i ett vackert område, kan potentiellt säljas med god förtjänst.

För att en nybildning av en fastighet ska kunna genomföras, måste de allmänna lämplighetsvillkoren i Fastighetsbildningslagens (FBL) tredje kapitel vara uppfyllda. Enligt 3 kap. 1 § första stycket i FBL, anges följande: *”Fastighetsbildning ska ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Härvid ska särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar utanför sitt område. Om fastigheten ska användas för bebyggelse, ska den vidare kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp”*.

Eftersom fastigheten inte omfattas av någon detaljplan blir även 3 kap. 3 § FBL relevant: *”Inom område som inte omfattas av detaljplan, får fastighetsbildning inte ske, om åtgärden skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området”*. Följaktligen kommer en potentiell avstyckning primärt att prövas mot dessa två lagrum.

Fastighetsbildning prövas utifrån de skäl sökanden anger i sin ansökan. När det gäller avstyckning av den aktuella fastigheten, får bostadsändamål anses vara det mest rimliga syftet. För att Lantmäteriet ska kunna pröva möjligheten att stycka av fastigheten behövs ett positivt förhandsbesked eller bygglov för aktuellt avstyckningsområde (Lantmäterimyndigheten, 2023). För att erhålla ett förhandsbesked utförs en prövning mot kraven i 2 kap. Plan- och bygglagen, där det bland annat framkommer att markområden ska användas för de ändamål som området är mest lämpat för, vilket påminner om bestämmelserna i 3 kap. FBL. En avvägning mellan allmänna och enskilda intressen måste alltid genomföras. Beslut om förhandsbesked fattas av samhällsbyggnadsnämnden och är bindande för kommunens beslut om bygglov under två år från det att beslutet vunnit laga kraft (Åre kommun, 2020). Vanligtvis nekas inte avstyckningar om det finns ett beviljat förhandsbesked eller bygglov. Ett positivt förhandsbesked är därför en stark indikation på att en avstyckning är genomförbar. Därför kan ett första steg för föreningen vara att ansöka om ett förhandsbesked.

Det bör dock understrykas att det föreligger viss osäkerhet avseende möjligheten att erhålla ett positivt förhandsbesked. Med hänsyn till Åre kommuns något negativa inställning till exploatering, samt det faktum att fastigheten, enligt översiktsplaneringen, ligger belägen på mark som anses olämplig för bostadsbebyggelse, ter sig möjligheten att erhålla ett positivt förhandsbesked som något begränsad. Utan ett positivt förhandsbesked är en avstyckning inte genomförbar, eftersom de potentiella styckningsdelarna inte anses vara lämpliga för något ändamål.

Att ansöka om förhandsbesked kostar 21 584 kronor, eftersom Lantmätarstugan är belägen utanför planlagt område. Om föreningen skulle ansöka om förhandsbesked och mottaga ett avslag, måste avgiften på 21 584 kr ändå erläggas till kommunen.

Via dialog med Åre kommuns byggnadsenhet har ytterligare information framkommit, vilken komplicerar förutsättningarna för avstyckning, erhållande av förhandsbesked och framtida exploatering av fastigheten. Enligt handläggaren vid byggnadsenheten, omfattas fastigheten av strandskydd på grund av dess närhet till vattendrag. Detta innebär att dispens för strandskydd krävs om ny bebyggelse ska uppföras. En ansökan om strandsskyddsdispens görs hos Länsstyrelsen och kostar 4600 kr (Länsstyrelsen, u.å.). En sådan dispens kan häva strandskyddet permanent, till skillnad från kommunens möjlighet att endast ge en tillfällig dispens på två år. För att få igenom en strandsskyddsdispens krävs arbetsinsatser från föreningens sida. Det innebär bland annat att bäckens läge i förhållande till Lantmätarstugan måste mätas ut och fastställas. Enligt 7 kap. 18 § första stycket andra punkten i miljöbalken kan strandskyddet hävas av länsstyrelsen om: *”strandskyddet gäller vid liten sjö eller ett litet vattendrag och områdets betydelse för att tillgodose strandskyddets syften är liten”*. I detta fall skulle det potentiellt vara möjligt att få strandskyddet hävt.

Föreningen har rätt rusta upp, underhålla och i viss mån renovera Lantmätarstugan, men större tillbyggnader eller uppförande av byggnader såsom Attefallshus skulle kunna begränsas på grund av strandskyddet.

Om föreningen vill pröva en avstyckning av fastigheten, blir det första steget att ansöka om ett upphävande av strandskyddet, vilket sedan följs av en ansökan om förhandsbesked till kommunen. Det är viktigt att poängtera att det föreligger indikationer på att ett förhandsbesked, i detta fall, inte kommer att beviljas. Ett avslag innebär att en avstyckning inte är genomförbar. Om kommunen däremot ger ett positivt besked, fortsätter processen med en ansökan till Lantmäteriet. Ansökningskostnaden varierar mellan 6 500 och 18 500 kronor. Därefter undergår ärendet en prövning genom en lantmäteriförrättning för att bedöma de nya fastigheternas lämplighet (Lantmäterimyndigheten, 2023). Kostnaden för en lantmäteriförrättning varierar beroende på ärendets komplexitet och den tid som myndigheten behöver ägna åt ärendet. Enligt Lantmäterimyndigheten (2023) brukar kostnaden ligga mellan 50 000 och 100 000 kronor, men kan i vissa fall bli avsevärt högre. Sammantaget kan hela processen förväntas kosta mellan 80 000 och 150 000 kronor.

Att stycka av en del av fastigheten kan vara ett värdebevarande tillvägagångssätt för föreningen att behålla en tillgång, samtidigt som det möjliggör ackumulering av kapital genom en potentiell avyttring. Det är essentiellt att detta kapital användas för att skapa mervärde för fler medlemmar. Om detta alternativ väljs, bör styrelse eller en arbetsgrupp utarbeta en plan för hur pengarna ska förvaltas och användas för att maximera medlemsnyttan.

3.4 Sälja på öppna marknaden

Genom en marknadsmässig värderingsprocess har fastigheten, vid värdetidpunkten den 26 mars 2024, estimerats inneha ett marknadsvärde på **9 500 000 kr**. Värderingen har utförts av Björn Hall, fastighetsvärderare hos Svefa och auktoriserad av Samhällsbyggarna. Björns värdeutlåtande finns presenterad i bilaga 7, där värderingsprocessen och motiveringarna till det uppskattade marknadsvärdet beskrivs i detalj. Värdeutlåtandet tillhandahåller ytterligare information om Lantmästarstugan och fungerar som ett komplement till föreliggande rapport.

Marknadsvärdet representerar det pris som sannolikt skulle betalas/erhållas om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad, med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationer och utan tvång (Bengtsson, 2018, sid. 56). Detta antyder att även om fastighetens bedömda marknadsvärde ger en god indikation på dess potentiella marknadsvärde, finns det inte någon garanti för att ett försäljningspris på 9 500 000 kr kommer att erhållas vid en eventuell försäljning. Det bör även poängteras att fastighetens värde har varit svårt att bedöma, delvis på grund av dess unika läge och det faktum att premiumsegmentet i Åre ”saknar tak”, vilket beskrivs i bilaga 7.

Skattemässigt regleras försäljningen som en standardtransaktion när en ideell förening väljer att avyttra en fastighet. Med tanke på att en försäljning är oåterkallelig, bör en sådan åtgärd, av respekt för Lantmästarstugans historia och det ideella engagemanget i föreningen, övervägas noggrant. En potentiell försäljning på den öppna marknaden förväntas inbringa ett substantiellt kapital, vilket sin tur erbjuder möjligheter att tillskapa mervärde och omfördela medlemsnytta till en större del av föreningens medlemskår. Beslut om försäljning bör föregås av att styrelse eller en särskild arbetsgrupp utarbetar en detaljerad plan för hur det ackumulerade kapitalet ska förvaltas och allokeras för att optimera nyttan för medlemmarna.

3.5 Sälja till medlemmar

Här utreds förslaget att erbjuda intresserade medlemmar möjligheten att förvärva fastigheten till en skälig rabatt jämfört med marknadsvärdet. Denna prisreduktion kan betraktas som en premie för att de förvärvande medlemmar påtar sig de risker som beskrivs i avsnitt 2.4 *potentiella risker*. I händelse av en potentiell försäljning till medlemmar förutsätts det att föreningen kommer vilja ingå i den nya ägarstrukturen, som då förväntas inkludera såväl intresserade medlemmar som föreningen själv.

Frågan om hur föreningen, tillsammans med intresserade medlemmar, kan realisera förvärvet och inom vilken struktur ägandet och förvaltningen av Lantmästarstugan optimalt bör organiseras, framstår som högst relevant. Det förefaller rimligt att anta att föreningen kommer att ställa specifika krav på förvaltningen, där en grundläggande förutsättning förväntas vara att enbart medlemmar i föreningen ska vara berättigade att ingå i den nya ägarstrukturen. Frågor avseende fördelning av risk, hur ägarna ska disponera sin nyttjanderätt, överlåtelseprocesser samt utformningen av strategier för att säkerställa en effektiv förvaltning av fastigheten kräver noggrann översyn. Mot denna bakgrund framstår det som angeläget att undersöka vilka förvaltningsmodeller för gemensamt ägande som lämpar sig för att tillgodose ändamålen och skydda de involverade parterna. Detta kommer därför att utforskas vidare i kommande avsnitt.

3.5.1 Vilka former av gemensamt ägande finns, och är de lämpliga för att tillgodose ändamålen?

Att inneha en fastighet tillsammans med andra kan erbjuda fördelar, däribland möjligheten att fördela kostnader och ansvar. Att äga tillsammans förutsätter dock omfattande planering och överenskommelser för att säkerställa ett smidigt samägandearrangemang. När det gäller gemensamt ägande och förvaltning av en fastighet finns flera olika ägarstrukturer och förvaltningsformer. De förvaltningsformer som har undersökts inom ramen för denna rapport omfattar bostadsrättsförening, samäganderätt/andelsägande och aktiebolag.

3.5.1.1 Bostadsrättsförening

I bostadsrättslagens första kapitel stipuleras grundläggande regler för bostadsrättsföreningar. En närmare granskning av bostadsrättslagen belyser följande paragrafer som centrala för denna utredning:

- **1 kap. 1 §:** *en bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt.*
- **1 kap. 2 §:** *En bostadsrättsförening ska ha minst tre medlemmar. Föreningen ska också ha stadgar.*
- **1 kap. 5 §:** *För registrering av ekonomisk plan fordras att det i föreningens hus kommer att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Vid beräkningen av antalet lägenheter som avses bli upplåtna med bostadsrätt räknas som lägenhet varje avskild enhet som är inrättad att varaktigt och självständigt användas som bostad eller*

lokal. Garage, lager och andra lägenheter som i första hand används som förvaringsutrymmen skall man dock bortse från.

- **3 kap. 1 §:** *Innan en bostadsrättsförening upplåter lägenheter med bostadsrätt, ska en ekonomisk plan upprättas av föreningens styrelse och registreras av Bolagsverket.*

Med utgångspunkt i de ovan nämnda paragraferna kan vi konstatera att en bostadsrättsförening är en juridisk person som konstitueras av minst tre fysiska eller juridiska personer, med ett krav på att det ska finnas minst tre lägenheter som kan upplåtas med bostadsrätt. Med hänsyn till Lantmätarstugans nuvarande utformning, skulle omfattande renoveringar och sannolikt även tillbyggnader behövas för att tillgodose lagtextens krav på minst tre separata lägenheter. Eftersom tillbyggnader troligen behöver dispens från strandskyddet, komplicerar detta förutsättningarna ytterligare. Dessutom är den juridiska processen för att upprätta en bostadsrättsförening relativt komplex (Bengtsson, Hager, Victorin, 2018, sid. 294–301). Mot denna bakgrund framstår denna förvaltningsform som praktiskt att gå vidare med.

3.5.1.2 Samägande/andelsboende

En alternativ lösning skulle kunna vara att låta intresserade medlemmar tillsammans med föreningen förvärva fastigheten. Ett sådant arrangemang skulle innebära att de involverade aktörerna äger fastigheten genom samäganderätt, vilket innebär att ägandet inte är knutet till ett gemensamt bolag eller annat rättssubjekt. Vid ett gemensamt förvärv av fastighetens antas varje ägare inneha en likvärdig andel, såvida inget annat anges i köpekontraktet. När flera personer äger en fastighet gemensamt, aktualiseras bestämmelserna i samäganderättslagen (Jusuf, 2009, sid. 9–14).

Ett återkommande problem med denna form av ägande är svårigheterna att komma överens om förvaltning, ekonomiska åtaganden, och underhåll. Det finns även risker för oönskade ägaröverlåtelse till parter utanför föreningen. Samäganderättslagen är dispositiv, vilket innebär att delägarna genom ett samäganderättsavtal kan avtala om förvaltning, överlåtelse och användning av fastigheten (Lexly, 2022). Denna form av ägande är vanligt förekommande i situationer där en fastighet ärvt gemensamt mellan syskon efter en förälders bortgång.

Att organisera ägandet som andelsboende eller i form av samägande förefaller problematiskt, eftersom man inte riktigt har kontroll över de andra ägarna. Med tanke på att både föreningen och de medlemmar som ingår i förvärvet förväntas eftersträva tydlig struktur, en säker förvaltning och goda förutsättningar för samarbete, framstår denna förvaltningsform som olämplig för ändamålet.

3.5.1.3 Aktiebolag

Ett annat alternativ är möjligheten för intresserade medlemmar att ingå i ett konsortium och tillsammans upprätta ett aktiebolag. Detta bolag kan förvärva fastigheten, och medlemmarna kan genom att förvärva aktier i bolaget bli delägare i fastigheten, i proportion till deras respektive aktieinnehav. Dessutom erbjuder denna struktur möjligheten för föreningen att smidigt ingå i bolaget med en mindre andel av ägandet och kan, precis som idag, hjälpa till med att administrera bokningar och uthyrningar till de föreningsmedlemmar som inte väljer att förvärva aktier.

Aktiebolagskonstruktion styrs av bestämmelserna i aktiebolagslagen, vilken stipulerar kravet att det ska upprättas en bolagsordning. Denna ordning ska specificera bolagets verksamhetsinriktning och registrerat hos Bolagsverket. Bolagsordningen kan även inkludera frivilliga bestämmelser, så kallade förbehåll, som påverkar aktierna eller aktiekapitalet. För mer information, hänvisas läsaren till Bolagsverkets hemsida, varvid en länk tillhandahålls i källförteckningen (Bolagsverket, 2022).

Med tanke på de unika förutsättningarna uppstår utmaningar i att anpassa aktieägarstrukturen så att uteslutande medlemmar i föreningen är berättigade till aktieinnehav, samt att effektivt reglera nyttjandet av stugan bland ägarna. Med flera delägare uppstår även frågor kring hur förvaltningen ska skötas. Aktiebolagsmodellen erbjuder goda förutsättningar för att hantera dessa frågor, främst genom bolagsordning och konsortialavtal, även kallad aktieägaravtal.

Ett konsortialavtal reglerar rättigheter och skyldigheter mellan aktiebolagets delägare, etablerar riktlinjer för hur delägarna ska äga och förvalta bolaget, och är essentiellt för att uppnå en ändamålsenlig förvaltning i detta fall. Till skillnad från bolagsordningen är konsortialavtalet inte en offentlig handling och kan därför hållas konfidentiellt (Bengtsson & Roos, 2019, sid. 10–13). Avtalet kan adressera utmaningar såsom tvister mellan delägare, förvaltningen av fastigheten, och reglering av aktierna som enskild egendom. Förbehåll, såsom förköpsrätt eller hembudsförbehåll, kan införas för att säkerställa att endast föreningsmedlemmar kan förvärva aktier (Docue, u.å.; Jurio, u.å.).

Föreningen rekommenderas att konsultera juridiska rådgivare för att utforma konsortialavtalet och bolagsordningen på ett sätt som tillfredsställer de identifierade behov och krav som finns, samt för att säkerställa att man förhåller sig korrekt till de juridiska ramverken.

Genom att utnyttja aktiebolagsstrukturen underlättas finansieringen, och möjligheten att etablera konsortialavtal ger föreningen verktygen att tillgodose de mål som är avsedda att säkerställas. Denna ägarstruktur medför även juridisk separation, vilket innebär att ägarnas personliga ansvar är begränsat till deras investerade kapital, vilket kan vara fördelaktigt givet Lantmätarstugans befintliga skick. Dessutom förenklar aktiebolagsformen processen för överlåtelse av ägarandelar via aktieförsäljning och är en välreglerad bolagsform som bidrar till ökad transparens och ordning.

Sammanfattningsvis förefaller aktiebolag vara den mest lämpliga förvaltningsmetoden för ändamålet, med tanke på fastighetens unika egenskaper och föreningens ambitioner. Vikten av juridisk rådgivning för att noggrant hantera konsortialavtal, tillämpliga skatteregler och andra rättsliga aspekter bör återigen understrykas.

3.5.2 Skatteeffekter för den enskilde medlemmen

Med hänsyn till de unika förutsättningarna, har författaren valt att fokusera enbart på skatteeffekterna för de enskilda medlemmarna i händelse av att föreningen väljer att strukturera försäljningen genom ett aktiebolag. Detta grundar sig på uppfattningen att denna förvaltningsform är mest ändamålsenlig givet de aktuella förutsättningarna.

Fall där en ideell förening, tillsammans med sina medlemmar, har upprättat ett aktiebolag och baserat ägandet av fastigheten på aktieandelar, har tyvärr inte kunnat identifieras. Vidare behandlar varken Skatteverket eller lagstiftningen situationer där en ideell förening agerar som förmångsivare vid försäljning av exempelvis aktier till rabatterat pris; i stället utgår de från att det är arbetsgivaren som är förmångsivaren. Det tycks vara så att en skattepliktig förmån uppstår om man, genom anställning eller uppdrag, erhåller eller erbjuds att köpa aktier till pris under marknadsvärdet. Den som förvärvar aktierna ska då beskattas baserat på förmånsvärdet, vilket är skillnaden mellan aktiens marknadsvärde vid förvärvstillfället och det betalda priset (Skatteverket, u.å.). Det framstår inte som osannolikt att samma princip tillämpas i detta fall.

Detaljer kring utdelning, vinst, försäljning av aktier, hembud med mera kommer sannolikt att hanteras genom konsortialavtalet, vilket gör det svårt att utreda de specifika skattekonsekvenserna för den enskilde medlemmen i dessa fall. Dessutom ska även aktiebolaget beskattas och regleras, en fråga som den nya ägarstrukturen får utreda.

När det gäller förmånsbeskattning för medlemmarna, i deras egenskap av aktieägare, har det visat sig svårt att finna relevanta källor. Dock antyder flera källor att när ett fritidshus ägs genom ett aktiebolag, bör företagsägare beskattas baserat på vederbörandes faktiska utnyttjande av fritidshuset samt för värdet av dispositionsrätten. Dispositionsrätten innebär själva möjligheten att använda fastigheten, vilket betyder att ägaren kan förmånsbeskattas alldeles oavsett om något användande faktiskt sker. Förmånen för dispositionsrätten beräknas baserat på marknadsvärdet, det vill säga den kostnad som vederbörande hade haft för att erhålla förmånen på en fri och öppen marknad. Som ägare är det svårt att avtala bort sin dispositionsrätt; i stället måste den faktiska användningsmöjligheten begränsas, till exempel genom uthyrning (Skatteverket, 2011).

För föreningen och de förvärvande medlemmar skulle de eventuellt vara möjligt att avtala bort delar av dispositionsrätten. Detta kan illustreras med ett exempel: Aktieägare A, som äger 10 % av aktierna, har därmed rätt att disponera över fastigheten under 5,2 veckor årligen och bör följaktligen beskattas därefter. Det förefaller inte som orimligt att liknande reglering skulle kunna tillämpas i vårt fall. Dock bör det understrykas att det saknas tillräckliga data för att kunna dra några definitiva slutsatser.

Med anledning av detta, och med tanke på de unika förutsättningarna för denna åtgärdsstrategi, understryker författaren vikten av att söka skatterådgivning om föreningen önskar fortsätta processen. Inkomstskattelagstiftningen är omfattande, och detta fall framstår som ganska unikt, vilket ytterligare betonar behovet av kvalificerad juridisk rådgivning för att säkerställa korrekt hantering.

3.5.3 Vilken form lämpar sig bäst för ändamålet och är denna form genomförbar?

Det förefaller vara så att aktiebolag, givet de förutsättningar som tidigare definierats, är den ägarform som mest effektivt möjliggör en försäljning av Lantmästarstugan till intresserade medlemmar. Denna ägarform erbjuder den mest säkra ägarstrukturen och möjliggör, genom upprättande av konsortialavtal och bolagsordning, en effektiv förvaltning och säkerställer en ändamålsenlig fortsatt användning av Lantmästarstugan.

Oavsett vilken förvaltnings-/ägarform som föreningen slutligen väljer, rekommenderas konsultation med juridisk expertis för att säkerställa att transaktionen genomförs korrekt, att ändamålen med överlåtelsen tillgodoses, att optimala avtal upprättas och att skattemässig effektivitet uppnås. Med tanke på komplexiteten i detta fall, förväntas en omfattande juridisk due diligens-process vara nödvändig. I sammanhanget bör det belysas att juridiska rådgivningsarvodet ofta är omfattande. Medlemmarna förväntas även önska noggrant utarbetade prospekt för att fatta välgrundade beslut innan de förvärvar aktier. Följaktligen kommer genomförandet av detta alternativ sannolikt medföra höga transaktionskostnader.

En förutsättning för genomförandet av det förslagna alternativet är att det finns ett tillräckligt stort intresse bland medlemmarna. Vidare krävs en noggrann översyn av finansieringen för att säkerställa en god balans mellan eget kapital och lån. Tabell 6 presenterar en tioårig kalkyl som illustrerar de ekonomiska förutsättningarna när fastigheten säljs till medlemmarna för 6 000 000 kr, med följande finansieringsmodell:

- Lån: 2 000 000 kr.
- Eget kapitalet: 4 000 000 kr.

I tabell 7 följer en liknande tioårig kalkyl, men där fastigheten säljs till en riskpremie på 7 000 000 kr, finansierad enligt följande modell:

- Lån: 3 000 000 kr.
- Eget kapital: 4 000 000 kr.

Den optimala konfigurationen mellan eget kapital och lån, samt kostnaden per aktie, diskuteras inte i rapporten; räkneexemplen i tabell 6 och 7 syftar enbart till att ge insikt i utmaningarna med att hitta en bra finansieringsmodell och hur dessa två scenarier påverkar det egna kapitalet.

Tabell 6. Tioårig kalkyl givet definierade förutsättningar.

Kalkyl Bräcke 1:21, Årestugan											
Förutsättningar											
Marknadsvärde [tkr]											9500
Bokfört värde (Rabatterad köpeskilling + Lagfart) [tkr]											6000
Lån [tkr]											2000
Belåningsgrad [%]											21%
Eget kapital [tkr]											4000
Aktier [st]											200
EK per aktie [tkr]											20
SB:s antal aktier (utgår att SB:s vill behålla 25 % av ägandet) [st]											50
SB:s andel av EK [tkr]											1000
Avskrivningstakt [%]											1,5%
Ränta [%]											4%
Inflationsmål (intäkt och kostnader antas öka med detta i kalkyl) [%]											2%
10-årig kalkyl											
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Intäkter [tkr]	250	255	260	265	271	276	282	287	293	299	305
Kostnader [tkr]	150	153	156	159	162	166	169	172	176	179	183
Driftnetto [tkr]	100	102	104	106	108	110	113	115	117	120	122
Räntekostnader [tkr]	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
Amortering [tkr]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kassaflöde [tkr]	20	22	24	26	28	30	33	35	37	40	42
Avskrivning [tkr]	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
Rörelseresultat [tkr]	-3	-1	2	4	6	8	10	12	15	17	19
EK ugående balans [tkr]	3998	4000	4002	4004	4006	4008	4010	4012	4015	4017	4019
Marknadsvärde (Baserat på DN) [t]	2500	2550	2601	2653	2706	2760	2815	2872	2929	2988	3047
Nettokapitaliseringsprocent [%]	4%										

Tabell 7. Tioårig kalkyl givet definierade förutsättningar.

Kalkyl Bräcke 1:21, Årestugan											
Förutsättningar											
Marknadsvärde [tkr]											9500
Bokfört värde (Rabatterad köpeskilling + Lagfart) [tkr]											7000
Lån [tkr]											3000
Belåningsgrad [%]											32%
Eget kapital [tkr]											4000
Aktier [st]											200
EK per aktie [tkr]											20
SB:s antal aktier (utgår att SB:s vill behålla 25 % av ägandet) [st]											50
SB:s andel av EK [tkr]											1000
Avskrivningstakt [%]											1,5%
Ränta [%]											4%
Inflationsmål (intäkt och kostnader antas öka med detta i kalkyl) [%]											2%
10-årig kalkyl											
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Intäkter [tkr]	250	255	260	265	271	276	282	287	293	299	305
Kostnader [tkr]	150	153	156	159	162	166	169	172	176	179	183
Driftnetto [tkr]	100	102	104	106	108	110	113	115	117	120	122
Räntekostnader [tkr]	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
Amortering [tkr]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kassaflöde [tkr]	-20	-18	-16	-14	-12	-10	-7	-5	-3	0	2
Avskrivning [tkr]	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
Rörelseresultat [tkr]	-46	-44	-42	-40	-38	-36	-34	-31	-29	-27	-24
EK ugående balans [tkr]	3954	3956	3958	3960	3962	3964	3966	3969	3971	3973	3976
Marknadsvärde (Baserat på DN) [t]	2500	2550	2601	2653	2706	2760	2815	2872	2929	2988	3047
Nettokapitaliseringsprocent	4%										

Finansieringsmodellen som tillämpas i tabell 7 resulterar i ett negativt rörelseresultat genom hela kalkylperioden, vilket gör att det egna kapitalet urholkas. Detta indikerar att en finansieringsmodell likt den i tabell 6 kan vara bättre lämpad för ändamålet. Mot bakgrund av dessa resultat uppstår flera frågor som kräver ytterligare diskussion och utredning om föreningen väljer att gå vidare med denna åtgärd. Bland dessa frågor återfinns hur det egna kapitalet ska anskaffas, medlemmarnas villighet att acceptera identifierade risker, vad ett rimligt



anskaffningsvärde är och hur man uppnår en hållbar balans mellan eget kapital och lånefinansiering, allt i ljuset av föreningens ekonomiska förutsättningar.

Avslutningsvis framstår aktiebolagsformen som den mest ändamålsenliga formen för att organisera ägandet. Dock är upprättandet av bolaget, avtal och identifiering av en optimal finansieringsmodell både arbetskrävande och associerat med omfattande transaktionskostnader. Med detta som bakgrund är det motiverat att föreningen ytterligare diskutera åtgärdens genomförbarhet.

En försäljning av fastigheten till medlemmarna förväntas generera en ackumulering av kapital för föreningen. Detta väcker, utöver de frågor kring hur detta ska genomföras på bästa sätt, även frågor om hur föreningen kan gå till väga för att tillskapa liknande eller högre medlemsnytta för de medlemmar som ej ingår i transaktionen.



Källförteckning

- Bengtsson, B., Hager, R., Anders, V. (2018). *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*. (9:e uppl.). Institutet för rättsvetenskaplig forskning. Nordstedts juridik.
- Bengtsson, I. (2018). *Fastighetsvärdering – om värdeteori och värderingsmetoder*. (1:a uppl.). Studentlitteratur.
- Bengtsson, S., Roos, S. (2019). *Förbudsklausuler i aktieägaravtal*. [Kandidatuppsats, Linköpings universitet]. (Hämtad 2024-03-28) <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1338885/FULLTEXT01.pdf>
- Bolagsverket. (2023). *Bolagsordning för aktiebolag*. (Hämtad 2024-03-28) <https://bolagsverket.se/foretag/aktiebolag/startaaktiebolag/bolagsordningforaktiebolag.483.html>
- Caarph, A. (2023). *Rödkulleprojekt och andra planer kan komma att stoppas i Åre efter nytt förslag*. SVT Nyheter. (Hämtad 2023-11-27). [Rödkulleprojekt och andra planer kan komma att stoppas i Åre efter nytt förslag | SVT Nyheter](#).
- Docue. (u.å.). *aktieägaravtal, mall*. [Aktieägaravtal, mall | Docue](#)
- Ersbo, G., Blohm, N., Eriksson, G., Ljung, P., Lenderud, E. & Astermo, S. (2017). *äterstugans framtid*. Samhällsbyggarna. (Hämtad 2023-11-23). <https://www.samhallsbyggarna.org/media/529572/lantmaetarstugan-20171116.pdf>
- Hielscher, F. (2024). Paus för nya detaljplaner i Åre: ”Ska hinna jaga i kapp”. *Samhällsbyggaren*, 1, 28–31.
- Jurio. (u.å.). *Vad innebär hembudsförbehåll*. (Hämtad 2024-03-28) <https://www.jurio.com/se/foretag/aktieagaravtal/vad-innebar-hembudsforbehall>
- Jusuf, I. (2009). *En studie av samäganderättslagen*. [Magisteruppsats, Linköpings universitet] (Hämtad 2024-03-28) <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:618312/FULLTEXT01>
- Kommunstyrelsen i Åre kommun. (2023). *Sammanträdesprotokoll 2023-06-13*. (Hämtad 2024-02-19) <https://are.se/dokument/kommunpolitik/protokoll/kommunstyrelsen/2023-4/7151-2023-06-13>
- Lantmäterimyndigheten. (2023). *Ansökan om lantmäteriförrättning – instruktion*. (Hämtad 2024-01-31). [Ansökan om lantmäteriförrättning \(lantmateriet.se\)](#)
- Lexly. (2022). *Bra att veta vid gemensamt ägande*. (Hämtad 2024-03-21) <https://lexly.se/fakta-och-rad/samaganderattsavtal/bra-att-veta-vid-gemensamt-agande>



Länsstyrelsen. (u.å.). *Dispens från strandskydd*. Jämtland. (Hämtad 2024-01-31)
<https://www.lansstyrelsen.se/jamtland/natur-och-landsbygd/aktiviteter-och-atgarder-i-naturen/dispens-fran-strandskydd.html>

Samhällsbyggarna. (u.å.). *Historik om stugan*. (Hämtad 2023-12-21).
<https://www.samhallsbyggarna.org/naetverk/sektioner/%C3%A5restugan/historik/>

Skatteverket. (u.å.). *Aktier*. (Hämtad 2024-04-04)
<https://www.skatteverket.se/privat/skatter/arbeteochinkomst/formaner/incitamentsprogram/aktier.4.69ef368911e1304a625800014393.htm>

Skatteverket. (2011). *Beskattning av dispositionsrätt till fritidsbostad eller båt*. (Hämtad 2024-04-04) <https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/2024.html?date=2011-11-23>

Tillväxtverket. (2024). *Statistikportal*. (Hämtad 2024-01-29).
<https://tillvaxtdata.tillvaxtverket.se/statistikportal#page=ca139d0f-82c5-41aa-b7fb-b9213ca6653a>

Åre kommun. (2019). *Detaljplan för Såå 4:1, 2:81 m fl*. (Hämtad 2023-11-28). [2321-P2019{20.pdf \(are.se\)](#).

Åre kommun. (2020). *Olika typer av lov & anmälningar*. (Hämtad 2024-01-31).
<https://are.se/byggabo/bygga/olika-typer-av-lov-anmaelningar>

Åre kommun. (2021). *Planprogram för Rödkullen*. (Hämtad 2023-11-28). [Planprogram Rödkullen - Åre kommun \(are.se\)](#).

Åre kommun. (2022). A. *Fördjupad Översiktsplan för Åredalen – Granskningshandling version 2.0*. (Hämtad 2023-11-28). [Fördjupad översiktsplan för Åredalen - Åre kommun \(are.se\)](#).

Åre kommun. (2022). B. *Detaljplan för Logistikplats i Rödkullen – Planbeskrivning*. (Hämtad 2023-11-28). [Åre, Lien 4:1 m.fl, Logistikplats i Rödkullen - Åre kommun \(are.se\)](#).

Åre kommun. (2022). C. *Frågor och svar gällande det tillfälliga detaljplanestoppet*. (Hämtad 2023-11-23). [Frågor och svar gällande det tillfälliga detaljplanestoppet - Åre kommun \(are.se\)](#).

Åre kommun. (2023). *Nytt inriktningsbeslut för Åre Kommuns Samhällsplanering*. (Hämtad 2023-11-28). [Nytt inriktningsbeslut för Åre kommuns samhällsplanering - Åre kommun \(are.se\)](#).

Bilagor

Bilaga 1. Beskrivning av fastighetens befintliga skick, av stugfodge Daniel Janonius Löwgren

Nuvarande skick på stugan och fastigheten som helhet

Fastigheten Åre Bräcke 1:21 omfattar knappt 6000 kvm i östra Ullådalen. Fastigheten ligger i en brant sluttning och nås med enskild väg (inrättad som gemensamhetsanläggning) från Ullådalsvägen, med en gemensam parkering (som delas med grannen) ovanför stugan. Stugan ligger i fastighetens mitt. Nedanför stugan är fastigheten röjd/slybeväxt och här finns stugans avloppsanläggning. Kring fastigheten är marken skogsbevuxen och på östra och västra sidan är vattendrag med tidvis hög vattenföring.

Höjdskillnaden försvårar delvis tillgängligheten till stugan, men i övrigt finns väl inget att anmärka på fastigheten som sådan.

Stugan har en enklare standard men med hög charm. Tänk sportstuga av 1900-tals snitt. Del av stugan har en gjuten källare med bastu, omklädningsrum, pannrum och verkstad. Stugan i övrigt är en träkonstruktion i ett plan med panelfasad och plåttak. Det finns en eldstad och således skorsten. Sju sovrum med våningssängar, korridor, två duschrum, hall, torkrum, kök, en mindre matsal och ett större sällskapsrum. En altan ut mot backen. Utsikten är fin mot Åresjön.

Sovrummen har fyra bäddar eller två. Våningssängarna är platsbyggda i närtid. Något enkel komfort, men funktionella. Täcken och kuddar osv. finns, men man får ta med egna sängkläder. Några spjälor är i behov av reparation. Köket är stort och praktiskt och medger matlagning för fler sällskap (två spisar) och vitvarorna är fullt funktionella. Golvet gungar på ett ställe i köket, men jag har för mig att det undersöktes för några år sedan och bedömdes inte vara något egentligt problem. Sällskapsrummet är möblerat för samvaro och här finns matsalsgrupp, soffgrupp och fåtöljer. Flera medlemmar har över åren uttryckt intresse för de fina fåtöljerna, men tack och lov är de kvar. Taket målades om för bara något år sedan

Stugan har äldre fönster, enligt min bedömning i fint kärnvirke - dvs. väl värda att renovera (både ur kulturmiljö- och resurshushållningsperspektiv). De har lite kosmetiska brister och skulle behöva målas, men enligt Åkes senaste bedömning är det inget som är akut. I ett av duschrummen (damernas) finns en vattenskadad fönsterbräda. Det finns risk att även väggen är skadad pga. inläckage från duschen. Åke ska ha inhämtat offert på att åtgärda detta, men jag har inte fått återkoppling.

Sammantaget en mysig stuga med enkel standard och mycket valuta för pengarna för den medlem som bokar och nyttjar stugan till de priser som f.n. gäller.

Drift- & underhållskostnader

Jag har inte inblick i ekonomin, detta ombesörjs av kansliet.

Det jag har fått till mig från Gunnar Ersbo (som tidigare var i styrelsen) är att stugan under senare år alltid har genererat ett visst överskott, trots tidvis låg beläggning.

Min uppfattning är att beläggningen har ökat efter pandemin. Före sommaren fick jag en lista av kansliet på de drygt 30 personer som hade bokat i år. Det torde vara fler än tidigare och det borde också innebära högre hyresintäkter (men som sagt, jag hänvisar till kansliet i den här delen).

Vi höjde bokningsavgifterna något nyligen med hänvisning till bl.a ökade elpriser. Dessa får man väl följa, men vi är ändå inom elområde 2, så trots direktverkande el borde det inte komma några kostnadschocker i närtid.

Åre Byservice utövar tillsyn enligt avtal och kollar till stugan 1 gång i månaden + har jour vid akuta händelser (ska dock anmälas genom mig, har så vitt jag vet aldrig varit nödvändigt). Detta kostar drygt 10 000 kr/år+moms, vilket är väldigt förmånligt.

En riskbedömning (reparationer, större utgifter eller liknade)

För kanske 10 år sedan var det ett skred inom fastigheten, ovanför stugan. Jordmassor rasade ner mot norra husväggen. Sedan dess har vi låtit mer växtlighet växa upp i slänten (framförallt asp) och förhoppningsvis kommer inget mer. Men hela Ullådalen (och Åre) är utsatt för höga vattenflöden och de risker som följer av detta.

Det skulle egentligen behöva upprättas en mer gedigen underhållsplan för stugan, med fondering av överskott för att kunna hantera framtida kostnader avseende t.ex. tak, värmesystem, avlopp eller andra större kostnadsposter.

Bilaga 2. Fastighetens inteckningar, från Magnus Forsberg.

1. Inteckningar totalt om 330 000 kronor fördelade på 6 inteckningar
4,000 SEK Skriftligt pantbrev 1937-01-07 37/13, Innehavare: 53/292 Jämtlands Läns Sparbank, Box 358, 831 25 Östersund
2. 6,000 SEK Skriftligt pantbrev 1952-09-24 52/961
3. 31,200 SEK Skriftligt pantbrev 1966-03-30 66/558
4. 58,800 SEK Skriftligt pantbrev 1979-02-07 79/942
5. 80,000 SEK Skriftligt pantbrev 1979-09-12 79/6879
6. 150,000 SEK Skriftligt pantbrev 1980-09-03 80/5544

Bilaga 3. Proposition, Lantmätarstugan i Åre, av styrelsen.

Bakgrund

Proposition, lantmätarstugan i Åre Bakgrund Under många år har lantmätarstugan i Åre varit en väsentlig tillgång för ett flertal medlemmar med lantmäterianknytning. I takt med föreningens utveckling, inte minst sammanslagningen mellan SVR och Aspect har en allt mindre andel av medlemmarna haft anknytning till och intresse för stugan. Under ett antal år har den dessutom ekonomiskt gått med ett mindre men dock underskott för att nu, efter goda insatser av engagerade medlemmar, ge ett mindre och stabilt överskott. Detta överskott bedöms kunna bibehållas till att större reinvesteringar krävs. Mot bakgrund av detta föreslås årsmötet besluta följande.

Förslag till beslut

1. Årsmötet uppdrar till styrelsen att till nästa årsmöte ta fram ett förslag på hur lantmäteristugan kan erbjudas att förvärfvas av de medlemmar som tillsammans i organiserad form vill överta stugan med en omkringliggande tomt och nödvändiga servitut för att dem ska fungera som en självständig fastighet.
2. I uppdraget ingår att inledningsvis sondera intresset bland medlemmar, utreda förutsättningarna för att den juridiska formen för förvärvet medger framtida in- och utträde för föreningens medlemmar mot skälig ekonomisk ersättning samt att verksamheten är baserad på principen om självkostnad.
3. Förslag till pris skall redovisas för stämmans godkännande med utgångspunkten i att priset skall sättas med skälig rabatt jämfört med ett marknadspris.
4. Om ovan lösning ej är genomförbar uppdras styrelsen att se över alternativa lösningar för Årestugans framtid

Styrelsens utredning Uthyrning, drift och skötsel ger idag ett mindre ekonomiskt överskott och kan, givet ideella insatser av engagerade medlemmar, fortsätta så under ett antal år. Styrelsen gör emellertid den bedömningen att när större reinvesteringar behövs kommer föreningen inte att ha resurser för detta och en avyttring kan bli nödvändig under mindre ordnade former. Då endast en mindre del av medlemmarna använder stugan och dessutom genom sina hyresinbetalningar, och för några även eget arbete, håller ekonomin i balans, är det nära till hands att erbjuda de intresserade medlemmarna att förvärva stugan till ett pris som sätts med en skälig rabatt jämfört med marknadsvärdet. Föreningen avhänder sig risken att behöva hantera en framtida tids- och kapitalkrävande insats när den tiden kommer, behöver inte ägna sig åt en verksamhet som är riktad endast mot en mindre del av medlemmarna och att beslut i förvaltningsfrågor ligger närmare de som berörs av dem. Dessutom skulle en försäljning ge föreningen en intäkt som kan investeras i utveckling av föreningens primära uppdrag. De fastighetsrättsliga förutsättningarna att skapa en fristående fastighet med

nödvändiga tillbehör runt stugan kan vara komplicerade. Styrelsen har ändå bedömt att det är nödvändigt att behålla en del av fastigheten som en vilande tillgång tills, om någonsin, Åres expansion medför att de delarna av fastigheten kan realiseras för exploatering.

Bilaga 4. Yttrande avseende planförslaget Åre, Lien 4:1 m. fl, Logistikplats i Rödkullen – Åre Kommun. Yttrande av Daniel Janonius Löwgren och Joanna Messmer.

Föreningen Samhällsbyggarna har tagit del av samrådsförslaget till detaljplan för Logistikplats i Rödkullen (Lien 4:1 m.fl. fastigheter i Åre). Föreningen är innehavare av den s.k. lantmätarstugan, belägen strax öster om planförslaget inom fastigheten Åre Bräcke 1:21. Stugan har 20 sängplatser som hyrs ut företrädesvis till föreningens cirka 5 000 medlemmar.

Föreningen har följande synpunkter på planförslaget.

Grundkartan

I grundkartan saknas många markdetaljer, något som gör det svårt att orientera sig. Grundkartan måste förbättras, med bl.a. fastighetsgränser och befintliga vägar m.m.

Sophämtning

Föreningen har sina sopkärl placerade vid dagens infart från Ullådalsvägen (inom utrymme upplåtet för Bräcke ga:11) och dessa rullas ut till Ullådalsvägen för tömning.

Det måste säkerställas att föreningen även fortsättningsvis har möjlighet att placera sopkärl för tömning inom planområdet.

Ledningsdragnin inom planområdet

Jämtkraft har idag en luftledning över föreningens fastighet och enligt uppgift från Jämtkraft ska ledningen inom kort förläggas i mark.

Det behöver förtydligas om planförslaget påverkar dragnin av ledningar till, och eventuellt över, föreningens fastighet Bräcke 1:21.

Gemensamhetsanläggningen Bräcke ga:11

Detaljplanen är inte tillräckligt tydlig med avseende på hur den befintliga vägen/gemensamhetsanläggningen Bräcke ga:11 kommer att påverkas. Föreningens fastighet är största andelsägare i gemensamhetsanläggningen, som förvaltas av Lantmätarstugans samfällighetsförening (717907-6695).

Av planhandlingarna framgår bl.a. att:

- Den första delen av vägen planläggs om allmän platsmark (GATA) och den ska rustas upp och breddas (sid. 15). Av genomförandebeskrivnin framgår att exploitören säkerställer om- och utbyggnad av tillfartsväg (sid. 28).
- Infarten från Ullådalsvägen flyttas ca 40 meter mot sydväst (sid 16). Enligt skiss på sid. 17 ser det ut som att den nuvarande utfarten också ska finnas kvar, men det motsägs av plankartan där den delen av vägen planläggs som NATUR-mark.

- Utfarten verkar enligt genomförandebeskrivningen ska säkerställas med servitut på England 1:4 (sid. 29).
- Något exploateringsavtal har inte bedömts nödvändigt (sid 29).

Följande behöver förtydligas/kompletteras i planförslaget.

Ett genomförande av detaljplanen kommer att medföra att Bräcke ga:11 kommer att behöva omprövas hos Lantmäteriet, eftersom nuvarande läge, bredd, andelstal m.m. är juridiskt bestämda genom lantmäteriförrättning. Det behöver klarläggas om infarten avses flyttas, eller om det ska till en ytterligare infart. Den nya verksamheten måste anslutas till Bräcke ga:11 med ett andelstal som motsvarar verksamhetens belastning på vägen. Ett nytt servitut över England 1:4 blir – om utfarten flyttas – överflödigt. Det behöver klarläggas att exploatören är skyldig att söka förrättning hos Lantmäteriet och – utöver att bekosta om- och utbyggnad av väg – även bekosta omprövningen (förrättningskostnaderna).

Bilaga 5.

Genom att följa denna länk kan läsaren fördjupa sig i svaren från enkäten:

https://sv.surveymonkey.com/stories/SM-W3rc1ig55g4wX0nznlpATg_3D_3D/

Bilaga 6. Kompletterande data för svarsalternativet ”Annat”, som presenteras i tabellen tillhörande den första kvadranten i figur 7, är följande

Inte aktuellt
Stockholms skärgård
Tillgänglighet
Plats för många/flera familjer
Alla faktorer måste vägas ihop
Anpassad till det egna behovet
avstånd bostad-stugan, allmänna kommunikationer
Skidmöjligheter
kommunikationer och tillgång till matbutik
Bastu
Avståndet hemifrån

Bilaga 7. Värdeutlåtande.

För Bilaga 7, se tillhörande PDF vid namn: ”Värdeutlåtande Åre Bräcke 1_21, 2024-03-26”