

Vi revisorer har i augusti 2025 fått informationen att köparen av marken Spårhaga 2:125 (Derome) och säljare (Ekekullens Fastighetsbolag) skrivit ett nytt avtal som verkar begränsa det tidigare Exploateringsavtal som skrevs mellan Kungsbacka Kommun och säljaren gällande de förpliktelser som står i avtalet.

Sammanfattningsvis vill revisorerna informera medlemmarna om två punkter:

1. Att köpare och säljare av Spårhaga 2:125 verkar ha kringgått Exploateringsavtalet och Lantmäteriets beslut. 2. Att styrelsen för Ekekullens Samfällighetsförening inte har behandlat den frågan.

Vi redogör för revisorernas bild av byggnationen av de 15 fastigheterna på Spårhaga 2:125

Derome har under året 2025 slutfört byggnationen av 15 fastigheter på Spårhaga 2.125.

Enligt mail från ordförande Carl Henrik 20 aug 2025 till ledamöter, suppleanter och revisorer så uppges det att "enbart ett åtagande medföljer köparen från Exploateringsavtalet" Derome synes därmed ha frångått Exploateringsavtalet mellan Kungsbacka kommun och Ekekullens Fastighetsbolag med ett nytt avtal som, vad vi förstår, begränsar det upprättade Exploateringsavtalet. Enligt Carl Henrik så frångår även kommunen Exploateringsavtalet genom att ange: "Kommunen har sedan detta skrevs under 1980-talet inte längre något intresse av detta och ställer heller inga krav på utformningen då det enligt dem är enskild väg."

Vår förening, Ekekullens Samfällighetsförening, är inte en part i Exploateringsavtalet eller i det nya avtal som Derome upprättar med säljaren, Ekekullens Fastighetsbolag AB, där delar av Exploateringsavtalet tycks ha exkluderats. Det är inte vår uppgift som revisorer att tolka eller ha synpunkter på vad som står i avtalen eller i Anläggningsbeslutet. Men man kan fråga sig vilken roll som vår förening får när Lantmäteriet i Anläggningsbeslutet för vår förening skriver:

i §2.3 Anläggningsarbeten i den del av vägsystemet som berörs av exploateringen fram till allmän väg ska ske enligt exploateringsavtalet när exploateringen påbörjas på Spårhaga 2:125 och i §3.2 och breddning av Ekekullsvägen, delen inom planområdet, skall ägarna av Spårhaga 2:125 ensamt utföra.

I §7 i Exploateringsavtalet står det "Exploatörerna skall.....på egen bekostnad.....ombygga Ekekullsvägen fram till punkt A (Brusewitz) samt även brun markerad siktyta på fastigheten Spårhaga 3:1 (vid allmänna vägen) I §7 B) i Exploateringsavtalet "Utbyggnad av Ekekullsvägen skall ske i samråd med kommunen"

Vi revisorer, får styrelsens protokoll först i anslutning till årsstämman. Det är först då som vi kan se huruvida styrelsen har behandlat frågan om Exploateringsavtalet och Lantmäteriets Anläggningsbeslut.

Vi kan inte se att styrelsen på styrelsemöten under 2025 har behandlat frågan om att köpare och säljare till marken Spårhaga 1:125 har frångått Exploateringsavtalet med ett nytt avtal som synes begränsa Deromes skyldigheter. För att försöka förstå hur styrelsen har behandlat frågan om Deromes skyldigheter så har vi granskat tidigare års styrelseprotokoll, utan att finna att man vare sig under 2023 eller 2024 har behandlat frågan.

Föregående styrelse med Philip von Schwerin som ordförande överklagade bygglovets på Spårhaga 2:125.

Undertecknade revisorer ställde frågan till dåvarande styrelse på styrelsemöte den 16 okt 2022 varför man avsåg att överklaga. Styrelsen svarade oss revisorer skälen för detta, vilket i huvudsak var att man inte visste om Derome hade övertagit de skyldigheter som fanns i Exploateringsavtalet. Dåvarande styrelse protokollförde sitt beslut i protokoll daterat 16:e okt 2022, där det även angavs i protokollet att REV och advokat skulle kontaktas för vägledning.

Den 18/7 2023 skriver två medlemmar till nuvarande styrelse om att Mark o Miljödomstolens beslut bör överklagas. Carl-Henrik svarar medlemmarna, "Styrelsen har inget mer att invända mot Mark- och Miljödomstolens beslut."

Nuvarande styrelse har hållit sina första styrelsemöten den 13:e april 2023 och den 11:e juni 2023.

Det framgår inte av styrelseprotokollen att det finns något styrelsebeslut fattat före den 18/7 2023 i frågan

Styrelsen skriver i informationsbrev till samtliga medlemmar i oktober 2023 i "svar 4" på sidan 2:

"Styrelsen har inget mer att invända mot Mark- och Miljöödomstolens beslut att avslå överklagades inte beslutet vidare från föreningens sida. Den frågan har aldrig gällt själva bygglov utan exploateringsavtalet och att det skulle övertagas och genomföras. I det fallet såg vi i styrelsen inte att föreningen hade något mer att driva. Det vi fått veta och även sett kopia på är att det i Deromes köp av exploateringsfastigheten står att köparen övertar säljarens förpliktelser i exploateringsavtalet gällande eventuell utbyggnad/upprustning av Ekekullsvägen från korsningen med Lilla Ekekullsvägen till korsningen med Nordöstra Ekekullsvägen och därifrån vidare längs Nordöstra Ekekullsvägen fram till parkeringen vid förskolan"

Vid tiden för utskicket av informationsbrevet i oktober 2023 har styrelsen haft styrelsemöten den 13/4, 11/6 och 17/9 2023. Det framgår inte av styrelseprotokollen att det finns något styrelsebeslut fattat före okt 2023 i frågan.

Problemet för oss revisorer är att vi inte kan se att frågan om Exploateringsavtalet har behandlats av styrelsen på protokollfört styrelsemöte. Vi kan inte se det i 2025 års protokoll. Vi kan inte heller se det i tidigare års protokoll.

Nuvarande styrelse med ordförande Carl-Henrik skriver vidare i mail till två medlemmar den 18:e juli 2023:

"Däremot vill styrelsen få till en överenskommelse med Derome att de kommer bekosta den upprustning och utveckling av vägen det innebär med 15 nya hushåll. Troligen 15-30 nya fordon på vägen samt fler gående och cyklande barn.

Antingen att Derome skriver under befintligt exploateringsavtal eller nytt med föreningen som i princip bör bygga på detsamma. Bredare väg och trottoar utifrån ökad trafik och dess belastning och risker. Detta i linje med den trafikundersökning som gjorts av kommunen för Kyvik och Korshamn och med hänsyn till ny detaljplan. Tekniska kontoret bör kontaktas i denna fråga. Vi kan se att detta även kan behövas kopplas till arbetet med ny förrättning/tillägg i förrättningen för vår samfällighetsförening.

I detta ingår vem som betalar olika delar av kostnaden så att breddning kopplat till nybyggnation blir möjligt. Exploatören bör ju stå för merparten. Föreningen skall fortsatt ha ansvaret för vägen och dess drift och underhåll. Alternativt får Lantmäteriet göra bedömningen av hur ansvaret för kostnaderna fördelas mellan medlemmarna."

Vi revisorer kan inte se att innehållet i Carl Henriks mail från den 18:e juli 2023 har behandlats på protokollfört styrelsemöte. Av mailet framgår det att Carl Henrik är medveten om vad som står i Exploateringsavtalet. Styrelsen har att fatta beslut som berör medlemmar, markägare, fastighetsägare, kommun, entreprenörer och företag. Det är nödvändigt att styrelsen dokumenterar och protokollför sina beslut.

Att acceptera att Derome och Kungsbacka kommun frångår ett Exploateringsavtal som därtill Lantmäteriet skriver i Anläggningsbeslutet för vår förening skall gälla, är också ett beslut. I vår förenings stadgar §7 och §8 framgår i vilken form som styrelsen är beslutsför. Frågan som vi då ställer oss är, vem fattar beslut i vår förening?

Vi menar att frågan borde ha behandlats av styrelsen på ett styrelsemöte och att den ställning som styrelsen skulle ha tagit till den uppkomna situationen borde ha protokollförts. Vi menar också att det borde ha uppgivits vem på kommunen som har ansett att kommunen "inte längre har något intresse" att följa ett avtal som man en gång har skrivit under, eftersom en liknande situation möjligen skulle kunna inträffa i framtiden.

Det är viktigt att besluten i vår förening fattas enligt föreningens stadgar, på ett korrekt sätt och att besluten dokumenteras och protokollförs. Vi revisorer påpekade i förra årets revisions PM att det till årsstämman den 25 mars 2025 fanns sex olika framställningar från styrelsen till årsmötet där vi inte kunde se några styrelsebeslut på.

Kullavik 2026-03-14



Mikael Englund

Kullavik 2026-03-14



Björn Engene