

Norrtorns samfällighetsförening

Välkommen till medlemsmöte med tema
Föreningens ekonomi

Kallelse till medlemsmöte

Härmed inbjudes Ni till medlemsmöte/infomöte för
Norrtors Samfällighetsförening

Tema: Föreningens ekonomi

Tid:

31/1 2024 Kl. 18.30

Plats:

Riksbyggens samlingslokal, Norrbackavägen 8, ingång
på gaveln, Källartrappan.

Fullständig presentation finns tillgänglig på
föreningens hemsida NORRTORN.SE

Dagordning

- ▶ §0 Mötets öppnande
- ▶ §1 Godkännande av dagordning
- ▶ §2 Val av mötesordförande
- ▶ §3 Val av mötessekreterare
- ▶ §4 Val av 2 justerare
- ▶ §5 Moms
 - Bakgrund
 - Vad är moms?
 - Påverkan på föreningens ekonomi
- ▶ §6 Fondering
 - Vilka är våra fem fonder
 - Revisorerna
 - Renoveringsbehov / Tidplaner
 - Målbild
 - Belysning
 - Asfalt
 - Vatten & Avlopp
- ▶ §7 Finansiering (inkl styrelsens förslag)
 - Belysning
 - Asfalt
 - Vatten & Avlopp
- ▶ §8 Frågor och diskussioner

§5 Moms

► Bakgrund

EU-domstolen har beslutat att samfällighet i Tyskland är momsskyldig. Svenska skatteverket har med detta som underlag beslutat att alla samfälligheter i Sverige nu är momsskyldiga. Ärendet är överklagat till Högsta Förvaltningsdomstolen, besked förväntas under våren 2024.

► Vad är moms?

Moms är en skatt som ska betalas till skatteverket på de flesta varor och tjänster. Det finns olika momssatser, vanligast är 25%. Företag/föreningar får dra av moms, och betalar (eller får tillbaka) mellanskillnaden på in- och utgående moms.

► Påverkan på föreningens ekonomi

Alla uttaxeringar (föreningens inkomster) från medlemmarna ska beläggas med moms, oavsett utgiftsområde.

Dock är inte alla utgifter belagda med moms, och därmed inte giltiga för avdrag.

Mellanskillnaden ska redovisas till skatteverket efter avslutat bokföringsår.

Vi räknar med att det oftast kommer att bli en inbetalning till skatteverket, förutom år med stora renoveringsjobb.

Exempel på kostnader som inte är momsbelagda är räntor, amorteringar, försäkringar, bankavgifter, arvoden och sociala avgifter.

Mellanskillnaden, som ska betalas (eller fås tillbaka) till skatteverket, kommer att läggas som en egen budgetpost på efterföljande verksamhetsår.

Detta medför att medlemsavgiften kan variera mycket från år till år beroende på moms-effekten. Större återbetalningar från skatteverket kommer att sparas av föreningen.

§6 Fonderingar

- ▶ Vilka är våra fonder, och varför måste vi ha dom?
- ▶ 1973:1150 Lag om förvaltning av samfälligheter
 - 19§ 2st: En samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning skall avsätta medel till en fond för att säkerställa underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningen...
 - 19§ 3st: "det ska upprättas en underhålls- och förnyelseplan"
- ▶ Vi har fem fonder:
 - V/A (vatten och avlopp)
 - Asfalt
 - Lekplatser
 - Belysning
 - Garage

§6 Fonderingar

- ▶ Avsättning och innehåll i fonderna.
- ▶ Inför 2024 har fonderna antingen räknats upp med index/KPI eller omarbetats helt.

Fond	Avsättning 2023	Planerad avs 2024+	Innehåll 2023-12-31
V/A	20 867 kr	183 722 kr	209 042 kr
Asfalt	41 195 kr	35 035 kr	165 020 kr
Lekplatser	19 943 kr	24 409 kr	153 470 kr
Belysning	20 328 kr	25 410 kr	119 017 kr
Garage *	11 550 kr	14 150 kr	-261 102 kr

Fond
Lekplatser
bedöms ha
lämpligt
innehåll.

* När garagelånet togs beslutades att "frysa" storleken på avsättningen till garagefonden tills lånet blivit avbetalat. Endast index-uppräkning görs. Från och med 2025 justeras avsättningen till garagefonden till det som anges i underhållsplanen (ca 42 400 kr/år).

§6 Fonderingar – Revisorerna

- ▶ I början av 2023 överlämnade revisorerna följande brev till styrelsen (i samband med ordinarie revisionsberättelse).

KOMMENTARER FRÅN REVISORERNA.

1. Kassören skriver en bra sammanfattning för år 2022 som speglar vad som har hänt under året.
2. Vi anser att man bör höja beloppet i fonden för V/A.
3. Efter påpekande förgående år anser vi att bokföringen blivit enklare under nuvarande år 2022.


Göran Nilarp


Bo Albertson

§6 Fonderinger – Revisorerna

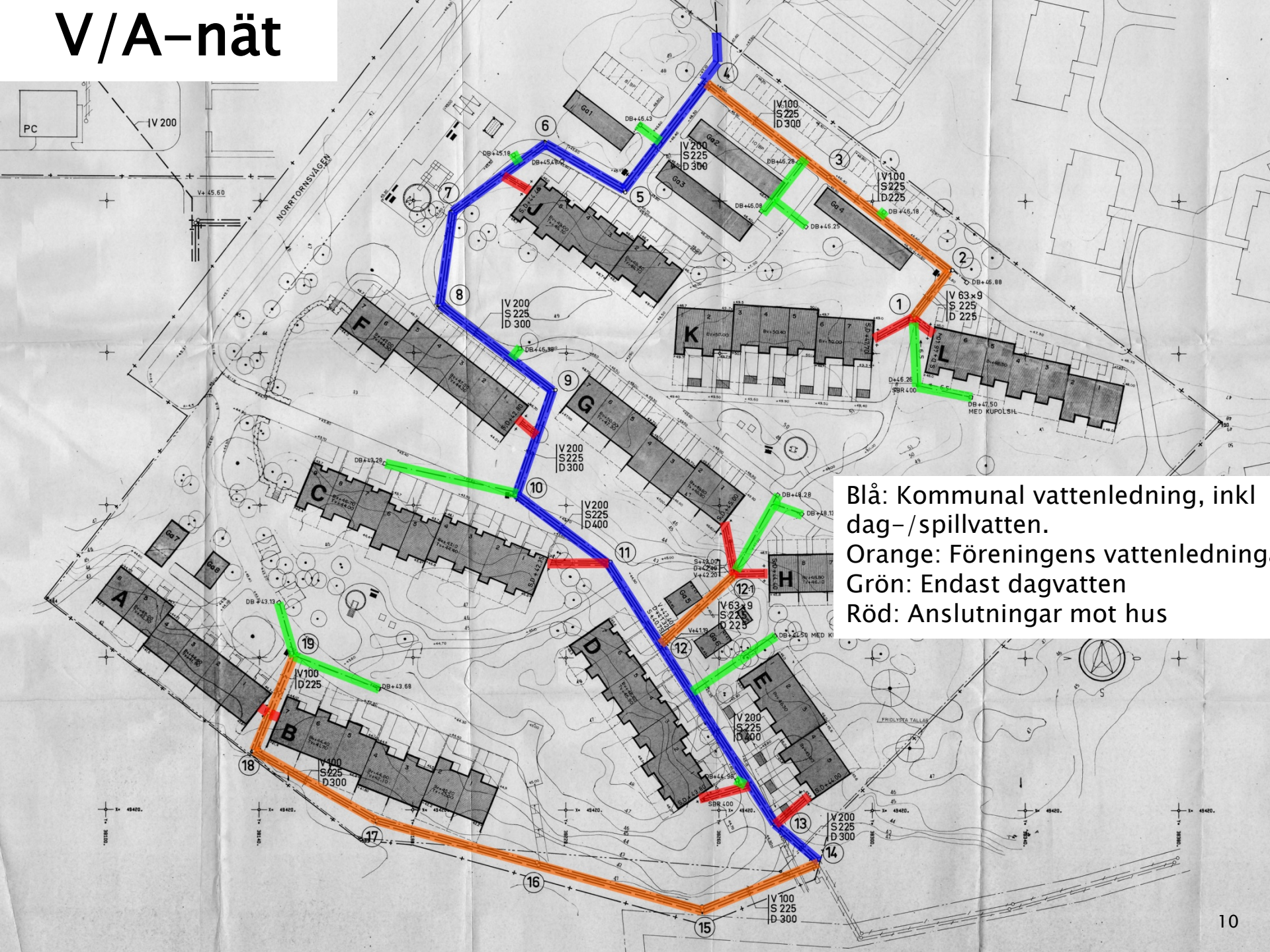
- ▶ Under året har styrelsen diskuterat underhållsfonderna med revisorerna (och internt) avseende
 - Aktuell innehåll (se balansräkning)
 - Årlig avsättning (se budget)
 - Kommande underhållsbehov ("vad kostar det?")
 - Kommande underhållsbehov ("när ska det göras?")
 - Rättviseaspekter över tid, alternativ för finansiering

§6 Renoveringsbehov

- ▶ Målbild
- ▶ Tidplan: Arbeten 2025 och 2035
 - 2025: Belysningsarmaturer
 - 2035:
 - V/A-nät
 - kommunens vattenledning
 - elledningar
 - asfalt
 - ev tillkommande/utökad anläggning*

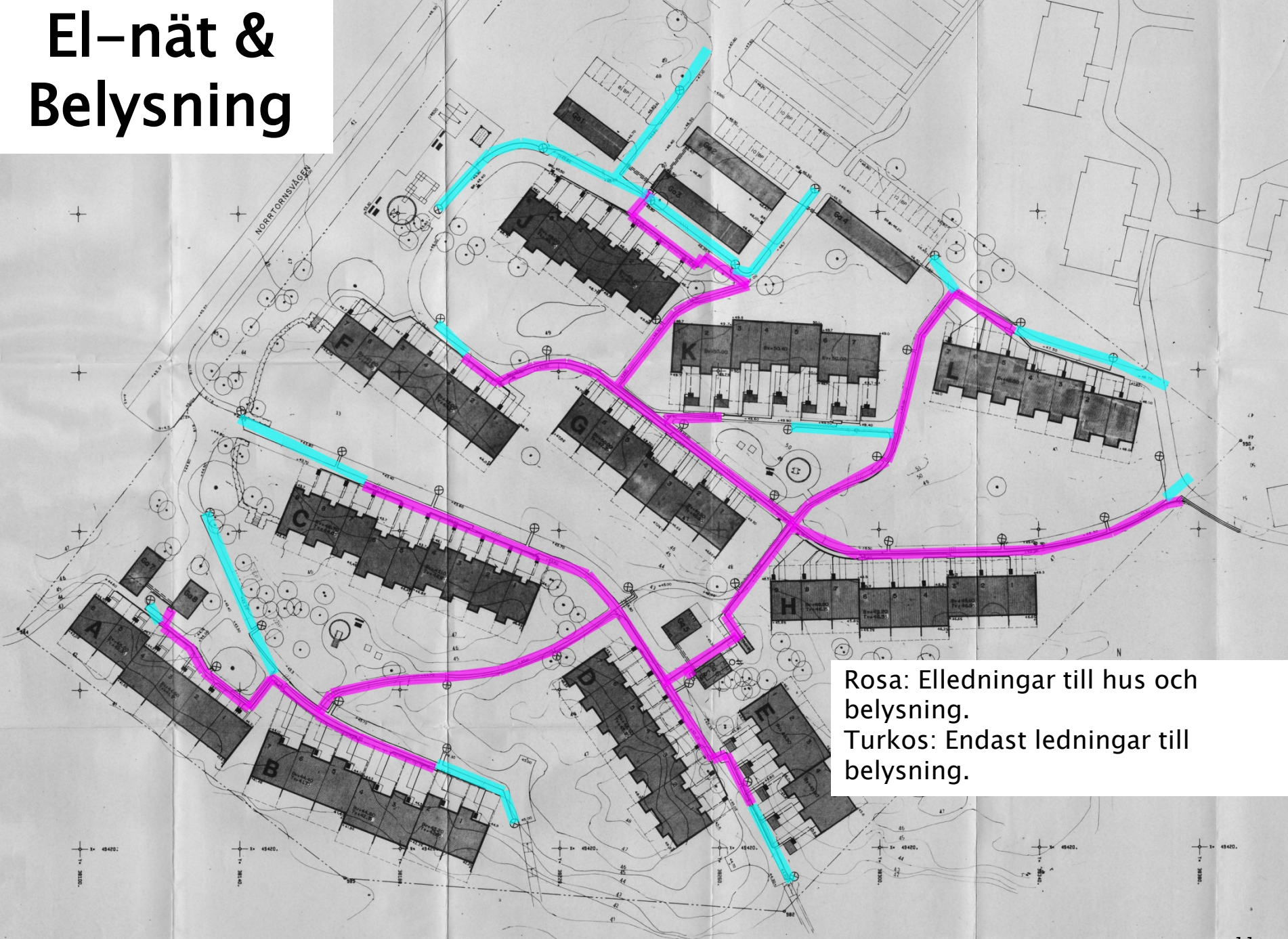
*skulle till exempel kunna vara extra dagvattenbrunn där vatten ofta samlas.

V/A-nät



Blå: Kommunal vattenledning, inkl dag-/spillvatten.
Orange: Föreningens vattenledning
Grön: Endast dagvatten
Röd: Anslutningar mot hus

El-nät & Belysning



Rosa: Elledningar till hus och belysning.
Turkos: Endast ledningar till belysning.

[illegible]

§6 Renoveringsbehov – Målbild

- ▶ Renoveringsmetoder (gräv, relining x2)
- ▶ Kommunens åtaganden (vattenledning, el)
- ▶ Klimatförändringar (ev ökade dimensioner)
- ▶ Beräkningsverktyg för vattenflöden
<https://www.pipelife.se/service/beraekningsverktyg/floedesfoerlustberaekning-foer-fyllda-tryckroer-och-avloppsroer.html>
- ▶ Redovisa gjorda jobb
 - Visa offerter, priser, osäkerheter
 - Offert [Oskarshamns Grävmaskiner AB](#)
 - Offert [Mark och GrundTeknik](#) (relining och timpriser)
 - Resultat från 2023 (MGT, FlexLining)

§6 Renoveringsbehov

▶ Belysning

▶ 2025

- Armaturer: Prel 1 80 400 kr
- Avancerad styrning: Prel 45 100 kr
- Säkringar/kablar mm: Prel 10 000 kr
- Arbetskostnad: prel 57 400 kr
- Totalt: 292 900 kr

▶ 2035

- Jobb i samband med grävjobb V/A (ledningar, kanalisation)

§6 Renoveringsbehov

- ▶ Asfalt
- ▶ 2035
 - Kostnad för total omasfaltering
 - Prel beräknat till 1,6 miljoner kr
 - Jobb i samband med grävjobb V/A

§6 Renoveringsbehov

- ▶ Vatten och avloppsnätet
- ▶ 2035
 - Grävning. Beräknad kostnad.
Utgår från kommunens beräkningar för dike med tre ledningar.
10 625 kr per löpmeter grävt dike (inkl moms).

Sträcka	Längd	Pris/m	Pris totalt
Blå	320 m	6 875 kr/m	2 200 000 kr
Orange	315 m	10 625 kr/m	3 346 875 kr
Röd	100 m	10 625 kr/m	1 062 500 kr
Grön	200 m	5 375 kr/m	1 075 000 kr
Brunnar	60 st	25 000 kr/st	1 500 000 kr
Summa			9 184 375 kr

§6 Renoveringsbehov

- ▶ Vatten och avloppsnätet
- ▶ 2035
 - Relining "kortrör". Beräknad kostnad.
Osäkerheter kvarstår om vilka sträckor som kan / inte kan relinas.

Post	Antal	Pris	Pris totalt
Anslutning	124 st	5000 kr/st	620 000 kr
Grävning T-kopplingar	11 st	25 000 kr/st	343 750 kr
Kostnad vid T-kopplingar	16 st	7 500 kr/st	120 000 kr
Asfalt *	100 m ²	315 kr/m ²	51 875 kr
Rör **	1 550 m	650–2763 kr/m	2 486 548 kr
Summa			3 622 173 kr

* Inkl etablering 10 000 kr

** Inkl etablering 9 000 kr

§7 Finansiering

- ▶ Styrelsens förslag
- ▶ Belysning (2025)
 - Ordinarie fondering 330 kr/hus/år.
 - Armaturbyte: extra uttaxering under 2 år, prel 799 kr/hus/år.
 - Totalt 1 129 kr/hus/år i 2 år.

§7 Finansiering

- ▶ Styrelsens förslag
 - Rättvisenaspekter, koncept "10+10 år":
Spara hälften på 10 år, låna hälften och återbetala på 10 år.
Extra uttaxering startar 2025.
- ▶ Belysning (2035)
 - Ordinarie fondering 330 kr/hus/år.
 - Kanalisation och kablar. Görs i samband med grävjobb V/A. Inget kostnadsförslag.
- ▶ Asfalt (2035)
 - Ordinarie fondering 455 kr/hus/år.
 - Extra uttaxering/lån under 10+10 år,
prel 682 kr/hus/år första 10 åren,
prel 1 022 – 716 kr/hus/år sista 10 åren. (869 kr*)
 - Totalt 1 137 kr/hus/år första 10 åren, 1 477 – 1 171 kr/hus/år sista 10 åren.
- ▶ Vatten och avlopp (2035)
 - Ordinarie fondering 2 386 kr/hus/år.
 - Extra uttaxering/lån under 10+10 år,
prel 4 516 kr/hus/år första 10 åren,
prel 6 774 – 4 742 kr/hus/år sista 10 åren. (5 758 kr*)
 - Totalt 6 902 kr/hus/år första 10 åren, 9 160 – 7 128 kr/hus/år sista 10 åren.

* medelvärde

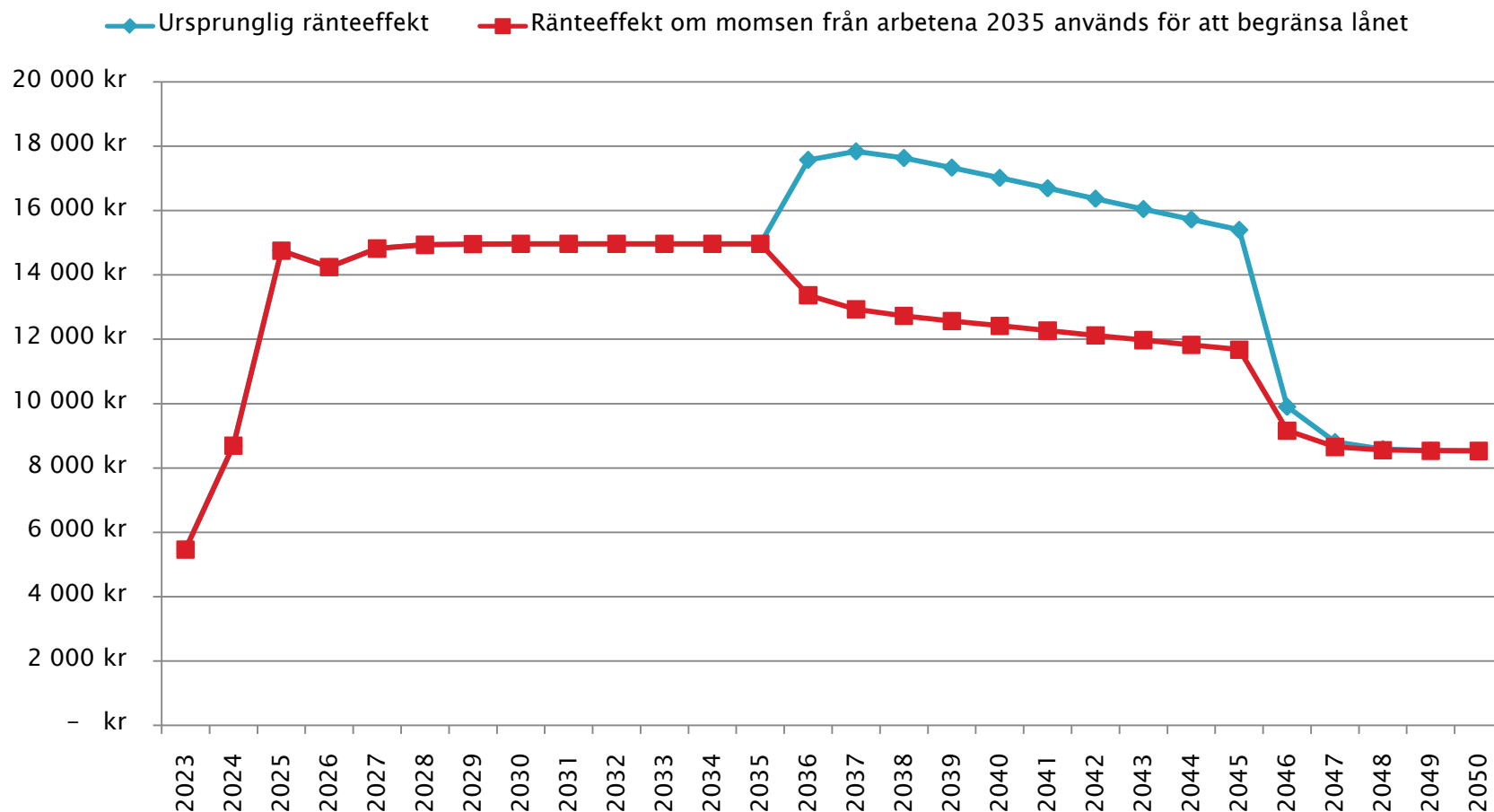
§7 Finansiering

- ▶ Alternativ, Fondera eller Låna
 - Exempel på finansiering av 10 miljoner, med 5% låneränta.
 - OBS, hänsyn ej tagen till moms

		Total kostnad
Fondera 50 år	2 597 kr/hus/år	10 000 000 kr
Låna 50 år	5 909 kr/hus/år *	22 750 000 kr
Låna 20 år	9 903 kr/hus/år *	15 250 000 kr
Låna 10 år	16 558 kr/hus/år *	12 750 000 kr
Fondera 10 år	12 987 kr/hus/år	10 000 000 kr
Fondera/låna 10+10 år	7 386 kr/hus/år *	11 375 000 kr
Fondera 10 år inkl inlånings- ränta 2%	11 861 kr/hus/år	9 132 662 kr + 867 348 kr sparränta

* medelvärde

Prognos för årsavgifter



OBS, Exempel, ej exakta värden

Övergång till månadsavgift

- ▶ Då årsavgiften blir 15 000 kr eller mer är det inte längre rimligt att denna ska betalas i sin helhet en gång per år.
- ▶ Därför är kvartals- eller månadsavgift mer rimligt. Införs från och med 2025.
- ▶ Till höger visas en grov uppskattning av avgiften för de kommande 25 åren (exempel för Länga BCDJ, i dagens penningvärde).
- ▶ Många faktorer kan påverka avgiften, t.ex. införandeår, momseffekter, val av metod, räntor, mm.

År	Månadsavgift	} För jämförelse
2023	500 kr	
2024	750 kr	
2025	1 250 kr	
2026	1 200 kr	
2027	1 250 kr	
2028	1 250 kr	
2029	1 250 kr	
2030	1 250 kr	
2031	1 250 kr	
2032	1 250 kr	
2033	1 250 kr	
2034	1 250 kr	
2035	1 250 kr	
2036	1 300 kr	
2037	1 300 kr	
2038	1 300 kr	
2039	1 250 kr	
2040	1 250 kr	
2041	1 250 kr	
2042	1 200 kr	
2043	1 200 kr	
2044	1 150 kr	
2045	1 150 kr	
2046	800 kr	
2047	750 kr	

§8 Frågor och diskussioner

