



Budgetkommentarer KSSF 2023

Inledning:

Samfällighetens ekonomi är stabil men underfinansierad och vi kommer att fortsätta de stegvisa avgiftshöjningarna även 2023. Förklaringar till detta ges under respektive GA nedan. De senaste årens akuta reparationer i fjärrvärmenätet har gjort att planerade och beslutade investeringar fått skjutas på framtiden för att inte riskera att sätta föreningen i risk att behöva låna pengar för löpande reparationer eller i övrigt hamna i besvärliga kassaflödessituationer.

Den största förvaltningsmässiga skillnaden mot 2022 är att Samfälligheten är momsregistrerad från 1 oktober 2022. Detta beslut fattades av styrelsen under 2022 efter att först EU-domstolen och sedan Skatteverket klassat nästan alla samfälligheter som momspliktig verksamhet. Styrelsen kontrollerade även rättsläget med olika intresseföreningar innan beslutet fattades.

Momsregistreringen innebär att samfälligheten måste lägga på moms på samtliga intäkter men även att vi får dra av moms på mycket av våra utgifter. Då vi har en av stämman 2022 beslutad debiteringslängd blev vi tvungna att helt sonika dra bort lagstadgad moms på våra intäkter under det sista kvartalet 2022.

Samfälligheten kommer framgent att redovisa samfällighetsavgifterna både med och utan moms i debiteringslängder och övrig text.

En del av samfällighetens kostnader är undantagna från moms. Detta gäller t.ex. försäkringar, bankkostnader samt personalkostnader. Dessa undantag genererar en negativ resultatpåverkan på ungefär 120tkr årligen för KSSF.

Arbetet med en väl avstämd vård och underhållsplan fortlöper. Det som har gjorts är att alla i samfälligheten ingående delar enligt våra anläggningsbeslut förts upp i ett register och komponentindelats. Ett exempel kan t.ex. vara Torpet som har ett antal komponenter såsom tak, fasad, ytskikt osv. Arbetet som pågår nu är att bestämma livslängd, pris samt skick på alla komponenter för att därmed kunna avgöra när en åtgärd behöver genomföras för att bibehålla eller utveckla tillgången.

Styrelsen har efter att vid ett flertal gånger gått igenom underhållsplanen kommit fram till följande fokusområden och prioriteringar.

- Värmesystemet
- Färskvattennätet
- Garagens strukturella integritet

Utöver dessa fokusområden avser styrelsen öka takten på normalt underhållsarbete på målade ytor. Dessa arbeten har stort värde och kräver begränsade insatser av styrelsens tid.

Samfällighetens underhållsfonder är väldigt små i förhållande till det vi har att förvalta. Styrelsen har under de senaste åren jobbat med att öka avsättningarnas storlek. Granskar man den gjorda komponentindelningen så noterar man att avsättningarna måste öka avsevärt även från dagens nivåer för att kunna möjliggöra en stabil förvaltning av samfälligheten utan alltför mycket framtida lån och ryckiga avgifter. Styrelsens målbild för avsättningarna redovisas även de nedan.

Under GA:1 finns fortsatt tyvärr en budgetpost för kostnader hänförliga till jurister, advokater och rättegångskostnader. Styrelsen har under åren med ett mycket litet antal medlemmar upplevt stegrande problem kring efterlevnad och medverkan till att förvalta de gemensamma anläggningarna. Ett exempel är att medlemmar inte medverkar till gemensamma felsökningsinsatser i det gemensamma fjärrvärmenätet. Styrelsens försök till dialog i frågorna bedöms nu ha nått vägs ände och nästa steg om inte situationen förbättras radikalt är att koppla in jurister och rättsväsendet.

Arbetet med ansökningarna om att ändra anläggningsbesluten som medlemmarna beslutade om på extrastämman 2022 har fortsatt under hela året.

Lantmäteriet har som en följd av pandemin långa handläggningstider men regelbundna möten mellan styrelsen och utsedd lantmätare kom i gång under september 2022. I november kallade Lantmäteriet till sammanträde. Sammanträdet hölls i Vallentuna teater och samtliga fastighetsägare var inbjudna att delta och komma med yrkanden och synpunkter.

Efter sammanträdet har en fastighetsägare i området anfört ett yrkande om att samfälligheten inte alls borde införliva infrastruktur för elbilsladdning i anläggningsbesluten. Dessa åsikter framfördes varken på extrastämman eller lantmäterisammanträdet. Resultatet av detta yrkande blev att Lantmäteriet bedömde det som nödvändigt att dela upp föreningens föreslagna ändringar i två separata ärenden. Ärendet gällande postboxar löper vidare och styrelsen hoppas på ett skarpt förslag under våren 2023. Ärendet avseende laddinfrastruktur för elbilar kommer antagligen dröja längre. Uppdelningen i två ärenden innebär även ökade kostnader för föreningen.

Alla fastighetsägare kan följa båda ärendena med hjälp av e-legitimation på Lantmäteriets hemsida.

Budgeten och nedanstående kommentarer tar inte höjd för eventuella kommande kostnader för elbilsladdning bortsett från handläggningarkostnader hos Lantmäteriet. Om

anläggningsbesluten ändras kommer de kostnaderna det innebär att projekteras och budgeteras via ordinarie eller extra stämma.

Budgeten och kommentarerna tar dock höjd för att anläggningsbesluten i GA2, GA14 samt GA15 sannolikt kommer ändras för att omfatta gemensam posthantering.

GA:1

Avgiften föreslås ökas med 100kr (80kr ex. moms) per andel. Detta innebär att månadsavgiften för ett enplanshus stiger med 200kr (160kr ex. moms) och för ett tvåplanshus med 300kr (240kr ex. moms) from 1 juli 2023.

Styrelsen bedömer att vi fortsatt under 2023/2024 kommer behöva sjösätta en plan för att byta ut resterande gamla delar av fjärrvärmenätet och i övrigt framtidssäkra vår valda uppvärmningsform. De senaste årens läckor har visat att kulvertnätet nu nått sin tekniska livslängd. Samtidigt noterar styrelsen att vår valda uppvärmningsform har stora fördelar då skenande el och energipriser inte får samma genomslag i våra kostnader för fjärrvärmen. Framtagandet av denna plan kommer att innebära kostnader redan 2023 men framförallt måste vi vara väl förberedda på att exekveringen av planen kommer ta både tid och resurser i många år framöver.

Värmesystemet och kulvertrenoveringen är ett fokusområde för styrelsen.

Styrelsen skrev i budgetkommentarerna 2022 att vi skulle återkomma med ett förslag på ny modell för värmedebitering. Styrelsen avser nu att vänta med en sådan ny modell till efter det att renoveringen av värmesystemet kommit längre.

Utöver värmesystemet så kommer styrelsen att prioritera undersökningar och utredningar av färskvattennätet. Behöver åtgärder genomföras där kan synergieffekter finnas tillsammans med renovering av fjärrvärmekulvertar. Styrelsen kommer även prioritera ökade underhållsinsatser på målade ytor. Detta innebär att fasaderna på torpet och panncentralen kommer underhållas under året.

Styrelsearvodena föreslås fortsatt vara fyra inkomstbasbelopp vilket för 2023 skulle innebära 297,2tkr att fördela inom styrelsen. Nivån på arbetet som behöver läggas ner och kommande stora projekt gör att detta bedöms vara nödvändigt.

Den beslutade renoveringen av staketet runt 52-ringens garage har fått skjutas på framtiden. Den största anledningen till detta är PostNords föreslagna förändringar av postutdelningen. Om anläggningsbeslutet ändras så att det omfattar postboxar är det inte säkert att parkeringen kan se ut exakt som den gör idag. Styrelsens uppfattning är att vi nu har tre eventuella projekt som samverkar med utformningen av parkeringen. Postboxarna, kulvertarna samt elbilsaddning och att vi därmed måste fortsätta vänta till dess att läget klarnar.

Mål för årliga avsättningar till underhållsfond = 4tkr*Antal fastigheter = 720tkr

GA:2

Avgiften föreslås ökas med 60kr (48kr ex. moms). Detta innebär att månadsavgiften blir 660kr (528kr ex. moms) from 1 juli 2023.

Garagens underhåll är till vissa delar eftersatt. Arbete pågår med att identifiera och kostnadsbestämma relevanta åtgärder utifrån komponentindelningen. Under 2023 kommer konsulter få titta på stommen, taket, betongen i väggarna samt till detta kopplat dränering och avrinning. Garagens strukturella integritet är ett av styrelsens fokusområden.

Under 2023 planeras nytt passagesystem med brickor samt uppförande av postboxar. Det senare förutsätter förstås ett ändrat anläggningsbeslut.

Solceller på taken får vänta men styrelsen avser att ta höjd för ett sådant tekniskt införande om och när anläggningsbesluten ändras för att tillåta elbilsladdning. Vid de projekteringar/ombyggnationer av el-centralerna som då kommer bli nödvändiga kommer solceller att beaktas.

Kostnaderna för sophämtningen fortsätter att stiga.

Mål för årliga avsättningar till underhållsfond = $2\text{tkr} * \text{Antal fastigheter} = 184\text{tkr}$

GA:14

Avgiften föreslås ökas med 60kr (48kr ex. moms). Detta innebär att månadsavgiften blir 660kr (528kr ex. moms) from 1 juli 2023.

Garagets underhåll är till vissa delar eftersatt. Arbete pågår med att identifiera och kostnadsbestämma relevanta åtgärder utifrån komponentindelningen. Under 2023 kommer konsulter få titta på stommen, taket, betongen i väggarna samt till detta kopplat dränering och avrinning. Garagens strukturella integritet är ett av styrelsens fokusområden.

Under 2023 kommer det tidigare budgeterade fasadbytet att genomföras och postboxar uppföras. Det senare förutsätter förstås ett ändrat anläggningsbeslut. Införandet av passagesystem med brickor får vänta.

Kostnaderna för sophämtningen fortsätter att stiga.

Mål för årliga avsättningar till underhållsfond = $2\text{tkr} * \text{Antal fastigheter} = 88\text{tkr}$

GA:15

Avgiften föreslås ligga kvar på 600kr (480kr ex. moms).

Under året planeras underhåll av radonsugar samt uppförande av postboxar. Det senare förutsätter förstås ett ändrat anläggningsbeslut.

GA:15 var i ganska bra skick när BRF Aspelund lämnade över den. Underhållsskulden är inte lika stor som i de andra GA. Stigande kostnader för El, sophantering och löpande underhåll kombinerat med avsättningar till underhållsfonden i den storleksordning som styrelsen tror är nödvändig motiverar dock nuvarande avgiftsnivå.

Kostnaderna för sophämtningen fortsätter att stiga.

Mål för årliga avsättningar till underhållsfond = $2\text{tkr} * \text{Antal fastigheter} = 48\text{tkr}$