



Budgetkommentarer KSSF 2025

Inledning:

Samfällighetens ekonomi är stabil och väl finansierad. Styrelsens bedömning är att vi nu nått långsiktigt hållbara avgiftsnivåer för samtliga gemensamhetsanläggningar. För 2025 föreslås dock avgiftshöjningar på garagen men dessa höjningar är helt relaterade till Lantmäteriets beslut om infrastruktur för elbilsladdning. Mer information om Lantmäteriets beslut och styrelsens plan under separat punkt nedan.

Underhållsplanen och fokusområdena kombinerat med de senaste årens avgiftshöjningar gör att KSSF står bättre rustat. Styrelsens målsättning är att området skall vara välskött och att avgifterna skall vara förutsägbara över tid.

Under förra året rapporterade vi om momsdomen som kom från Högsta förvaltningsdomstolen i februari 2024. Beslutet var en helomvändning i frågan kring moms för samfällighetsföreningar och mycket var oklart vid tidpunkten.

Momsfrågan har nu fått en bra lösning. Det vi debiterar ut som inte omfattas av de av stämman beslutade avgifterna till respektive gemensamhetsanläggning beläggs med moms. Detta innebär att värmedebiteringen efter förbrukning, uthyrning av torpet och kommande avgifter för laddning av elbilar omfattas av moms. Styrelsen anser att detta är en bra lösning för föreningen.

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.

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

- Värmesystemet
- Elbilsladdning och elsystem i garagen.
- Garagens strukturella integritet

Fokusområdena ändras lite under 2025. Färskvattennätet får flytta på sig och ge plats för elbilsladdning och elsystem i garagen tills den anläggningen är utförd.

Samfällighetens underhållsfonder är ganska små i förhållande till det vi har att förvalta. Styrelsen har under de senaste åren jobbat med att öka avsättningarnas storlek. Vid stämman 2025 kan styrelsen för första gången föreslå för medlemmarna att vi sätter av ett belopp till underhållsfonderna som ligger i linje med den plan styrelsen tog fram för några år sedan, detta är mycket glädjande. Väl dimensionerade underhållsfonder är väsentligt för att kunna möjliggöra en stabil förvaltning av samfälligheten utan alltför mycket framtida lån och ryckiga avgifter. Styrelsens målbild för avsättningarna redovisas även 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 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.

Elbilsladdning

I februari 2025 kom äntligen Lantmäteriets beslut i frågan kring elbilsladdning. Beslutet vann laga kraft i mars 2025. Det har varit en lång resa hit då extrastämman i frågan hölls för drygt tre år sedan.

Beslutet innebär i korthet att ändamålet elbilsladdning införs i GA:2, GA:14 samt GA:15. Föreningen hade ansökt om att beslutet även skulle gälla våra uteparkeringar inom GA:1 men Lantmäteriet gick inte på den linjen då några boende motsatte sig detta.

Styrelsen anser att det är synd att GA:1 inte omfattas men välkomnar beslutet i övrigt. Givet utvecklingen på fordonsmarknaden under de år som gått sedan extrastämman är det tydligt att föreningens initiala bedömning var korrekt och vi kommer antagligen behöva söka om ändring av GA:1 igen i framtiden.

Lantmäteriet skriver bland annat följande i beslutet:

Mot bakgrund av ovanstående statistik och ett anläggningsbesluts förväntade livslängd är det lämpligt att istället utgå ifrån sannolikheten att deltagande hushållens nästa bil blir en laddbar sådan. Den sannolikheten bedöms som mycket hög.

Med tanke på den snabba övergång mot fossilfria fordon som pågår borde också fastigheternas marknadsvärde höjas med minst kostnaden av installationen, förmodligen mer. Det är inte orimligt att anta att en framtida spekulant som väljer mellan två likvärdiga objekt, i två olika radhusområden, väljer det objekt där elbilsladdningen är säkrad. Ett extra bud i en budgivning innebär förmodligen en betydligt högre summa pengar än kostnaden för installationen. Även sett ur denna synvinkel finns alltså ett positivt netto för den enskilda fastigheten. Särskilt otvetydigt blir detta med den rabatt som fås på inköpet via Naturvårdsverkets bidrag, vilket gör att marknadsvärdet bara måste öka med en reducerad del av den egentliga installationskostnaden för att en båtnad ska erhållas.

Hur tänker då styrelsen ta frågan vidare?

Vi har tre år på oss att införa anläggningen efter beslutet. Beslutet beskriver att anläggningen skall uppföras med laddpunkter efter behov och anpassad infrastruktur överallt.

Styrelsens förslag är att föreningen på ett bräde uppför samtliga 160 laddningspunkter och samtidigt anpassar infrastrukturen i garagen därefter.

Anledningarna till förslaget utformning är flera:

- Förslaget ger oss möjlighet att söka bidrag via Naturvårdsverkets satsning Ladda bilen där samfälligheten har möjlighet att få 50% av projektets totalkostnad i bidrag.
- Vi kan inte delvis anpassa infrastruktur och ledningsdragnings i garagen. Den uppgraderingen och ändringen behöver göras överallt samtidigt som den första laddningspunkten installeras i respektive garage.
- En uppdelad installation över ett antal år skulle troligtvis leda till att föreningen får betala mer per laddningspunkt och dessutom löpa risken att hamna i situationer där teknikskiften och uppgraderingar under projektets löptid skapar fördröjningar och/eller driver kostnad och komplexitet.
- Förslaget garanterar att medlemmarna upplever att elbilsaddningen är säkrad vilket borde leda till att den båtnad som lantmäteriet skriver om ovan uppnås snabbare.

Förslaget föreslås att finansieras primärt genom upptagande av lån enligt separat förslag till stämman. Investeringen förs in i anläggningsregistret och skrivs av på tio år.

Projektbudgeten tar inte hänsyn till eventuella bidrag från Naturvårdsverket då vi inte på förhand kan veta utfallet av en sådan ansökan.

Fördelning av kostnader mellan gemensamhetsanläggningar

De senaste tio åren har komplexiteten i flera av våra anläggningar ökat avsevärt. GA:2, GA:14 och GA:15 har under dessa år fått ansvar för sophantering, posthantering och nu senast elbilsaddning.

Dessa nya ansvar leder till att en ökande del av föreningens kraft och energi behöver läggas på arbete relaterat till dessa ändamål.

Styrelsen anser att det är rimligt att GA:2, GA:14 och GA:15 på sikt betalar en del av föreningens gemensamma kostnader. Exempel på kostnader som styrelsen ser kan fördelas är arvoden och ekonomisk förvaltning.

Från verksamhetsåret 2026 planerar vi att börja införa denna fördelning stegvis under en 10-årsperiod. Modellen innebär att fullt infört år 2036 kommer GA:2, GA:14 och GA:15 få betala 30% av ovan nämnda gemensamma kostnader efter andelstal.

Modellen kommer även innebära att ränteintäkter från underhållsfonder kommer att särredovisas så att GA:2, GA:14 och GA:15 får ränteintäkterna från respektive underhållsfond.

GA:1

Avgiften föreslås vara oförändrad på 900kr per andel. Detta innebär att månadsavgiften för ett enplanshus fortsatt är 1800kr och för ett tvåplanshus 2700kr under 2025.

Efter de kulvertbyten som genomfördes i 52-ringen 2023 har vårt värmesystem fungerat väl. Läckagen ligger på historiskt låga nivåer. Detta gör inte att föreningens planer kring utbyte av kulvertar på något sätt förändras men det ger oss möjlighet agera mer ordnat och metodiskt. Inga kulvertbyten är planerade under 2025. Exekveringen av planen kommer ta både tid och resurser i många år framöver.

I budgetkommentarerna för 2024 skrev vi om det eventuella behovet av en ny modell för värmedebiteringen som kunde bli en effekt av högsta förvaltningsdomstolens momsdom. Frågan kring momsen löstes under året på ett för föreningen bra sätt och behovet av att förändra modellen för värmedebitering föreligger inte längre.

Den planerade fasadrenoveringen av lilla och stora torpet under hösten 2024 fick skjutas upp eftersom utsedd entreprenör fick förhinder. Arbetet genomförs i stället nu under våren 2025. Lilla och stora torpet målas och fasaden byts där det behövs.

Under 2025 kommer även panncentralen målas och fasadrenoveras. Lekplatsen vid torpet och den lilla sandlådan vid 52-ringen monteras ner och återställs till gräsytor. Arbetet med lekplatserna fortsätter under året avseende skyltning och kvarvarande anmärkningar från besiktning. Arbetet med att ta fram en ny gestaltning för 40-ringens lekplats inleds. Föreningens interna fibernät driftsätts under året mellan torpen, garagen och panncentralen. Detta kommer göra det enklare att övervaka och styra våra anläggningar.

Styrelsearvodena föreslås fortsatt vara fyra inkomstbasbelopp vilket för 2025 skulle innebära 322,4tkr att fördela inom styrelsen.

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

GA:2

Avgiften föreslås ökas med 150kr. Detta innebär att månadsavgiften blir 1000kr från 1 juli 2025.

GA:2 Ansvarar för 40-ringens och 52-ringens garage, sophantering, postboxar samt elbilsladdning åt medlemmarna.

Under 2024 installerades nytt passagesystem till garageportarna baserat på samma system som postboxarna. Under 2025 kommer medlemmarna att erbjudas möjlighet att öppna garageporten med en app i telefonen.

Under våren 2025 beslutade Lantmäteriet om att införa ändamålet elbilsladdning i GA:2, GA:14 samt GA:15. Mer om beslutet och styrelsens plan för införande går att läsa ovan under rubriken elbilsladdning.

Styrelsen ser att solceller kan vara en pusselbit för att lösa utmaningarna kring laddning av elbilar i garagen. Under 2025 kommer 52-ringens garage utrustas med en mindre solcellsanläggning.

Garagens underhåll är eftersatt. Arbete pågår med att identifiera och kostnadsbestämma relevanta åtgärder utifrån komponentindelningen. Under 2024 fick vi offerter på de fördjupade undersökningarna vi beställt av de leverantörer som hittills tittat på garagen. Då de offerterna avvek väsentligt från leverantörernas ursprungliga uppskattningar beslöt styrelsen att göra ett strategiskt omtag i frågan. Under 2025 har styrelsen beslutat att gå vidare med en ny samarbetspartner som helt oberoende från utförandet skall hjälpa styrelsen att ta fram ett relevant beslutsunderlag för vidare åtgärder. Styrelsens förhoppning är att undersökningarna skall ske under det första halvåret 2025 så att vi har en åtgärdslista till hösten. Garagens strukturella integritet är ett av styrelsens fokusområden.

Mål för årliga avsättningar till underhållsfond = 2tkr*Antal fastigheter = 184tkr. Det är möjligt att vi framledes kommer uppdatera detta mål när vi är klara med undersökningarna av garagen och har infört anläggningen för elbilsladdning.

GA:14

Avgiften föreslås ökas med 150kr. Detta innebär att månadsavgiften blir 1000kr från 1 juli 2025.

GA:14 Ansvarar för Björkelunds garage, sophantering, postboxar samt elbilsladdning åt medlemmarna.

Under 2024 installerades nytt passagesystem till garagportarna baserat på samma system som postboxarna. Under 2025 kommer medlemmarna att erbjudas möjlighet att öppna garageporten med en app i telefonen.

Under våren 2025 beslutade Lantmäteriet om att införa ändamålet elbilsladdning i GA:2, GA:14 samt GA:15. Mer om beslutet och styrelsens plan för införande går att läsa ovan under rubriken elbilsladdning.

Garagens underhåll är eftersatt. Arbete pågår med att identifiera och kostnadsbestämma relevanta åtgärder utifrån komponentindelningen. Under 2024 fick vi offerter på de fördjupade undersökningarna vi beställt av de leverantörer som hittills tittat på garagen. Då de offerterna avvek väsentligt från leverantörernas ursprungliga uppskattningar beslöt styrelsen att göra ett strategiskt omtag i frågan. Under 2025 har styrelsen beslutat att gå vidare med en ny samarbetspartner som helt oberoende från utförandet skall hjälpa styrelsen att ta fram ett relevant beslutsunderlag för vidare åtgärder. Styrelsens

förhoppning är att undersökningarna skall ske under det första halvåret 2025 så att vi har en åtgärdslista till hösten. Garagens strukturella integritet är ett av styrelsens fokusområden.

Mål för årliga avsättningar till underhållsfond = $2\text{tkr} \times \text{Antal fastigheter} = 88\text{tkr}$. Det är möjligt att vi framledes kommer uppdatera detta mål när vi är klara med undersökningarna av garagen och har infört anläggningen för elbilsladdning.

GA:15

Avgiften föreslås öka med 100kr. Detta innebär att månadsavgiften blir 700kr från 1 juli 2025.

GA:15 Ansvarar för garage, sophantering, radonsugar, postboxar samt elbilsladdning åt medlemmarna.

Under våren 2025 beslutade Lantmäteriet om att införa ändamålet elbilsladdning i GA:2, GA:14 samt GA:15. Mer om beslutet och styrelsens plan för införande går att läsa ovan under rubriken elbilsladdning.

Styrelsen ser att solceller kan vara en pusselbit för att lösa utmaningarna kring laddning av elbilar i garagen. Under 2025 kommer Aspelunds garage utrustas med en mindre solcellsanläggning.

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

Mål för årliga avsättningar till underhållsfond = $2\text{tkr} \times \text{Antal fastigheter} = 48\text{tkr}$. Det är möjligt att vi framledes kommer uppdatera detta mål när vi har infört anläggningen för elbilsladdning.