



Budgetkommentarer KSSF 2024

Inledning:

Samfällighetens ekonomi är stabil men underfinansierad och vi kommer att fortsätta de stegvisa avgiftshöjningarna även 2024. 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. Styrelsens uppfattning är att läget nu ljusnar något, underhållsplanen och fokusområdena kombinerat med de senaste årens avgiftshöjningar gör att KSSF står bättre rustat nu.

Den största förvaltningsmässiga skillnaden mot 2023 är att Högsta förvaltningsdomstolen i februari 2024 kom med ett domslut som innebär att samfällighetsavgifter inte skall vara momspliktiga. Denna dom går tvärt emot de tidigare besluten från Skatteverket.

De exakta effekterna av detta är ännu inte helt klarlagda i skrivande stund. Domen innebär att samfällighetsavgifter inte kommer vara momspliktiga men troligtvis kommer t.ex. vår utdebitering av värme fortsatt vara momspliktig.

Styrelsen jobbar med att bringa klarhet i frågan. Det troligaste scenariot just nu är att vi landar i en hybrid där delar av verksamheten är momspliktig och andra inte. Värmedebitering, uthyrning av torpet och eventuell kommande elbilsladdning är exempel på områden som riskerar fortsatt momshantering. Detta leder dock till en hel del intressanta gränsdragningsproblem framför allt när det kommer till värmen. Styrelsen kommer rapportera särskilt i detta fall när läget klarnar.

Som en första effekt av detta kommer Simpleko från den första april 2024 inte lägga på moms på samfällighetsavgifterna. Detta påverkar dock inte avgifternas storlek eftersom vi när vi momsregistrerades 2022 inte lade på moms på avgifterna utan i stället drog av momsen på de redan beslutade avgifterna.

Samfällighetsavgifterna är således i detta dokument och de tillhörande budgeterna nu angivna med momshanteringen borttagen.

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

Fokusområdena kvarstår under 2024 med extra prioritet på värmesystemet och garagen.

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 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 även under hela 2023. Ansökningarna gällde både posthantering för GA2, GA14 och GA15 men även infrastruktur för elbilsaddning för samtliga GA.

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 2022 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 elbilsaddning 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.

Under våren 2023 kom ett beslut från Lantmäteriet i ärendet kring posthantering som infogade posthantering i de berörda gemensamhetsanläggningarna. Beslutet vann laga kraft under försommaren 2023 och anläggningen uppfördes sedan sent under 2023.

I det kvarvarande ärendet kring elbilsladdning har Lantmäteriet har vid ett flertal tillfällen påtalat för styrelsen att yrkandet från den enskilde fastighetsägaren gör situationen mer komplex och utdragen. Styrelsen har även fått information från fastighetsmäklare om att läget kring elbilsladdning tyvärr påverkar områdets attraktivitet i deras ögon. Styrelsen kan bara beklaga den uppkomna situationen och vi gör vad vi kan för att få till en lösning. Under inledningen av 2024 fick vi besked om att ett beslut var nära förestående men efter detta besked har vi inte fått förnyad information.

Alla fastighetsägare kan följa det kvarvarande ärendet med hjälp av e-legitimation på Lantmäteriets hemsida.

Budgeten och nedanstående kommentarer tar inte höjd för eventuella kommande kostnader för elbilsladdning bortsett från handläggningskostnader hos Lantmäteriet. Om anläggningsbesluten ändras kommer de kostnaderna det innebär att projekteras och budgeteras via ordinarie eller extra stämma.

GA:1

Avgiften föreslås ökas med 50kr per andel. Detta innebär att månadsavgiften för ett enplanshus stiger med 100kr och för ett tvåplanshus med 150kr från 1 juli 2024.

Styrelsen bedömer att vi fortsatt under 2024/2025 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 2024 men framförallt måste vi vara väl förberedda på att exekveringen av planen kommer ta både tid och resurser i många år framöver.

Under försommaren 2023 upptäcktes en läcka i systemet i 52-ringen. Läckans beskaffenhet var sådan att vatten läckte upp i bodarna vid två fastigheter och styrelsen beslutade om omedelbara åtgärder för att hantera läckan. För att få bra utväxling och hållbarhet i arbetet beslutades om att genomföra ett kulvertbyte i helt nya kanalisationer ute i vägen för hela den berörda längan samt att installera avstängningsventiler. Detta förfarande är sedan renoveringen av kulverten i 40-ringen och Björkelund norra vår standardlösning.

Projektet förlöpte väl men en hel del berg uppdagades som behövde spräckas bort innan arbetena kunde fortsätta vilket drev både tidsåtgång och kostnad. Efter utbytet är hela systemet tätare än det varit på många år.

Ett troligt nästa steg är att resten av 52-ringens kulvert byts och flyttas 2025. För att kunna göra bättre prognoser om framtida kostnader kommer markförhållandena kring framtida kulverarbeten undersökas under året. Värmesystemet och kulvertrenoveringen är ett fokusområde för styrelsen.

I budgetkommentarerna för 2023 skrev styrelsen om att vi pausar frågan om ny modell för värmedebiteringen. Domen från högsta förvaltningsdomstolen i momsfrågan gör dock att

frågan åter blir mycket aktuell. Ett troligt scenario är att vi kommer behöva debitera ut mer av de kostnaderna vi får från E.On på medlemmarna. Konkret innebär det att raden Värme på fakturorna från Simpleko kommer bli dyrare men att i gengäld kommer vi kunna sänka avgiften till GA:1 alternativt avstå från kommande höjningar. Förändringar av detta slag kommer dock tydligt att kommuniceras och sedan beslutas på ordinarie eller extra stämma.

Under 2024 kommer stora och lilla torpet målas samt i förekommande fall fasadrenoveras. Den av stämman beslutade renoveringen av staketet runt parkering vid 52-ringen kommer genomföras under våren. Efter att dessa projekt är genomförda kommer vi börja titta på panncentralens underhåll. Där finns en hel del att göra avseende fasader, staket och rivning av gamla komponenter. Även färskvattennätet tilldrar sig styrelsens intresse och förhoppningsvis kommer vi hinna genomföra eller påbörja en genomgång av samtliga områdesventiler under året. Lekplatserna är nybesiktigade under våren 2024 och en åtgärdsplan är upprättad för att hantera de anmärkningar som finns.

Styrelsearvodena föreslås fortsatt vara fyra inkomstbasbelopp vilket för 2024 skulle innebära 304,8tkr att fördela inom styrelsen.

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

GA:2

Avgiften föreslås ökas med 190kr. Detta innebär att månadsavgiften blir 850kr från 1 juli 2024.

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

Under 2023 installerades postboxar efter beslut från Lantmäteriet.

Garagens underhåll är eftersatt. Arbetet pågår med att identifiera och kostnadsbestämma relevanta åtgärder utifrån komponentindelningen. Under 2023 bjöd vi in flera olika konstruktörer och betongexperter att se över garagen. Deras gemensamma syn var att ett flertal olika åtgärder är nödvändiga men att fler och mer djuplodande undersökningar behövs för att bestämma omfattning och ordning. Styrelsen håller inför budgetåret på att upphandla dessa undersökningar som sedan kommer mynna ut i konkreta åtgärder. Garagens strukturella integritet är ett av styrelsens fokusområden.

Under 2024 kommer arbetet med att underhållsplanen fortsätta samtidigt som fortsatt hantering av ansökan till Lantmäteriet om elbilspladdning. Garagen kommer även få en ny passagelösning med koppling till samma bricka som postboxarna.

Mål för årliga avsättningar till underhållsfond = 2tkr*Antal fastigheter = 184tkr

GA:14

Avgiften föreslås ökas med 190kr. Detta innebär att månadsavgiften blir 850kr från 1 juli 2024.

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

Under 2023 byttes fasaden på garaget och postboxar installerades efter beslut från Lantmäteriet.

Garagets underhåll är eftersatt. Arbetet pågår med att identifiera och kostnadsbestämma relevanta åtgärder utifrån komponentindelningen. Under 2023 bjöd vi in flera olika konstruktörer och betongexperter att se över gargaget. Deras gemensamma syn var att ett flertal olika åtgärder är nödvändiga men att fler och mer djuplodande undersökningar behövs för att bestämma omfattning och ordning. Styrelsen håller inför budgetåret på att upphandla dessa undersökningar som sedan kommer mynna ut i konkreta åtgärder. Garagens strukturella integritet är ett av styrelsens fokusområden.

Under 2024 kommer arbetet med att underhållsplanen fortsätta samtidigt som fortsatt hantering av ansökan till Lantmäteriet om elbilsladdning. Garaget kommer även få en ny passagelösning med koppling till samma bricka som postboxarna.

Mål för årliga avsättningar till underhållsfond = 2tkr*Antal fastigheter = 88tkr

GA:15

Avgiften föreslås ligga kvar på 600kr per månad.

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

Under 2023 så installerades postboxar enligt beslut från Lantmäteriet, radonsugarna fick nya motorer och lättare reparationer utfördes i garagen.

Under 2024 budgeteras inte för några nya projekt förutom den fortsatta ansökningen till Lantmäteriet om elbilsladdning.

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 = 2tkr*Antal fastigheter = 48tkr