



Informationsbrev hösten 2024

Hej!

Styrelsen vill på detta sätt informera om vad som hänt, vad som är på gång och vad som planeras i samfälligheten. Det finns områden där det finns potential för förbättring och ett av dessa är informations-spridning till medlemmarna. Ambitionen är att komma ut med ett brev liknande detta under våren och hösten. Vår förhoppning är att detta kan reda ut frågetecken som finns och skapa klarhet i vad som händer i området. Ni som inte anmält e-postadress får gärna göra det. Det underlättar detta arbete väsentligt. Detta gör ni till föreningens sekreterare på kattis.vallstrom@hotmail.com. Ni som redan har anmält e-postadresser behöver inte göra det igen.

Föreningens anställda kanslist

Vi har kommit överens med vår anställda kanslist Björn Askenbäck om att hans anställning som kanslist ska upphöra. Han gjorde sin sista arbetsdag den 30 september. Hans uppgifter tas över av Christian Karlsson som vi hyr in från HSB. Christian är fastighetsskötare och har idag uppdrag för BRF Fridhem. Christian började sitt uppdrag den 1 september och tanken var att Björn och Christian ska få månaden på sig att göra en bra avlämning. Christian nås på samfällighetens mejladress tveten.samf@outlook.com och kommer att erhålla ett mobilnummer som kommuniceras när detta är löst. Just nu innebär överlämningen en del barnsjukdomar men vi är fast övertygade om att vi inom kort är ikapp och förbi.

Lantmäteriförrättning

Vår installation av laddboxar innebär att vi behöver ompröva anläggningsbeslutet som ligger till grund för de gemensamhetsanläggningar som samfällighetsföreningen förvaltar. Detta sker genom förrättning hos lantmäteriet som höll sammanträde i september. Lantmäteriet beslutade att bifalla ansökan. Cirka 20 medlemmar deltog på sammanträdet.

Laddboxarna

På tal om laddboxar har det varit lite problematiskt att fastställa en debiteringsmetod som blir rättvis, hanterbar och ekonomiskt korrekt. Det hänger också delvis samman med momsfrågan som berörs lite längre ner i det här brevet. Den arbetsgrupp som styrelsen utsett vill lägga ut både debitering och support på extern aktör. Detta innebär att medlemmarna har möjlighet att ladda till spot-pris, något som inte är möjligt om vi ska hålla i administrationen själva men också att medlemmar får tillgång till support 24/7. Tills detta är på plats kommer debiteringen att ske precis på samma sätt som idag för de som har motorvärmare, d.v.s. varje plats debiteras för faktiskt förbrukning. Debitering sker kvartalsvis i efterskott varför det dröjer ännu en tid innan debiteringen syns.

Moms

Det pratas mycket om moms i samfällighetsföreningar för tillfället och vår förening är inget undantag. Det har blivit en lite olycklig rapportering i media kring Högsta förvaltningsdomstolens ställningstagande i momsfrågan för samfällighetsföreningar nu tidigt i våras. Rapporteringen har andats att det är fråga om moms eller inte moms på avgifter och det är inte riktigt korrekt. Ställningstagandet innebär att det inte är moms på *uttaxering*. För vissa samfälligheter är detta i princip hela avgiften. Exempelvis en vägsamfällighet har bara eller nästan bara avsättning till löpande underhåll. För sådana är ställningstagandet en framgång för medlemmarna som i praktiken får 25 procent lägre avgift. Dock konstaterar Högsta förvaltningsdomstolen att aktiviteter som räknas som *vidareförsäljning av inköpta tjänster* alltså ska beläggas med moms. Här ligger krusket för vår förening. En mycket stor del av samfällighetens kostnader, och därmed vad som finansieras genom avgifterna, är uthyrning av parkering, vidareförsäljning av el, vatten, fjärrvärme och liknande poster. På den delen ska det fortfarande vara moms. På en mindre del (ungefär 15% av avgifterna i snitt) ska det inte vara moms. Vår

ekonomiska förvaltare HSB håller på att utreda hur detta ska hanteras så att det blir rätt skattetekniskt och bokföringstekniskt. Saken försvåras av att olika medlemmar i samfälligheten betalar olika mycket och för olika saker (exempelvis fjärrvärme eller inte fjärrvärme). Risken som HSB ser det, åtminstone preliminärt, är att ett försöka att särredovisa moms respektive inte moms internt och externt kommer att kosta mer än vi kan spara på förfarandet.

Arbeten på området

Vår bollplan har fått ny asfalt i år och gräsytan närmast den har planats ut och ett försök till bättre dränering har gjorts. Styrelsen håller på med en ordentlig översyn av hela området kring asfaltsplan. Det är få bra lekytor i området och många gräsytor blir lätt vattensjuka. Barn söker sig då naturligt till gårdsplanerna vilka inte lämpar sig för bollspel. Det är av vikt för både de som vill spela boll och de som vill slippa bollspel, att vi får ordning på bollplanen och ytorna runt denna. Området som sådant är inte föreningens utan kommunens, men vi tecknade förra året ett långfristigt avtal med kommunen där vi tillförsäkras rätten att använda ytan så länge vi inte sätter upp hinder för allmänheten att vistas där. Det innebär också att skötsel av området hamnar på föreningen. Styrelsen ser detta arbete som prioriterat.

Dränering

Området firar 50 år och många saker börjar närma sig slutet av sin tekniska livslängd. Vi har påbörjat ett projekt med att inspektera dräneringar i området. Dels handlar det om dräneringar för våra gräsytor som, upplever många, blir mer och mer vattensjuka. Även brunnar, kulvertar kommer att ses över särskilt i den södra delen som väntar på omasfaltering. Tanken är att identifiera om det är några åtgärder som kräver grävarbeten och att i så fall genomföra dessa innan ny asfalt läggs. En första kontroll i markdränering visar på stora brister på den platsen. Föreningen avser att spola eller göra mer kostnadseffektiva ingrepp där det går men inte heller utföra åtgärder som bara kommer att fungera helt kortsiktigt.

Kö till p-platser

I samband med överlämningen mellan Björn och Christian har det tyvärr uppdragats brister i administrationen av p-platserna. Utredning pågår i denna del och styrelsen bedömer detta som den på kort sikt högsta prioriteringen just nu. Vår förhoppning är att senast under november dels kunna gå ut med information om hur systemet kommer att administreras framåt, dels återkomma individuellt till var och en av medlemmar som hört av sig till kansliet om p-plats. Vi vill be om överseende ytterligare en kort tid och försäkrar att ärendet prioriteras.

Parkering inom området

På förekommen anledning vill vi påminna om att parkering inom området bara får ske för lastning/lossning eller arbeten och bara om framkomligheten inte äventyras. Lämna ALDRIG en bil utan tillsyn framför en av tillfartsvägarna till området. Dessa är brandvägar och får inte blockeras. Detta gäller naturligtvis såväl medlemmar som bud, arbetsbilar, besökande eller andra. Det är inte heller tillåtet att ställa upp bilar, trailers, husvagnar etc på samfällad mark, eller att köra över föreningens gräsytor.

Låsanordning till våra sopkärl

Det slängs saker i våra molocker som inte får slängas där. Detta görs åtminstone delvis av personer som inte bor i området. Den avgift som föreningen riskerar att drabbas av är hög. Samtliga moloker kommer därför att förses med lås och nycklar kommer att delas ut till hushållen. Nycklarna kommer inte att kunna kopieras fritt.

Avläsning vatten och värme

Trots den utredning som föreningen vidtog för ett par år sedan och trots installation av system för mätning och löpande utvärdering av volymerna för att sortera bort orimliga värden, finns det tecken på att avläsningarna inte alltid fungerar som avsett. Det innebär att problematiken behöver lyftas igen och en ny genomsyn görs.

Hemsidan

Hemsidan kommer att omarbetas för att information ska bli lättare att hitta. Vi kommer också att komplettera hemsidan med en felanmälan-funktion för att säkerställa att medlemmar kan genomföra en felanmälan även under tider som kansliet inte är bemannat.

Med vänlig hälsning
Styrelsen