

# Välkommen till Årsmötet 2025



# Kallelse till årsmötet 2025

Härmed inbjudes Ni till  
Norrtorsns Samfällighetsförenings årsmöte

Tid:  
4/2 2025 Kl. 18:00

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

Motioner och Skrivelser bifogas denna kallelse.  
Fullständig presentation finns tillgänglig på  
föreningens hemsida [NORRTORN.SE](http://NORRTORN.SE)

# Dagordning för årsmötet 2025

- §1. Årsmötets öppnande
- §2. Godkännande om mötet är behörigt kallat
- §3. Godkännande av dagordningen
- §4. Val av ordförande och sekreterare för mötet
- §5. Val av 2 justerare
- §6. Verksamhetsberättelse för 2024
- §7. Ekonomisk berättelse för 2024
- §8. Revisorernas berättelse
- §9. Ansvarsfrihet för styrelsen av det gångna verksamhetsåret
- §10. Motioner
- §11. Budget 2025
- §12. Fastställande av antal ledamöter och suppleanter
  - a. antal ordinarie ledamöter
  - b. antal suppleanter
- §13. Val för verksamhetsåret 2025
  - a. Ordförande på 2 år
  - b. Kassör på 2 år
  - c. Ledamot på 2 år
  - d. Suppleanter på 1 år
  - e. Revisorer på 1 år
  - f. Revisorssuppleanter på 1 år
  - g. Skötselombud på 2 år
- §14. Valberedning och kontaktombud enligt rullande schema
- §15. Inkomna skrivelser
- §16. Information från styrelsen
- §17. Övriga frågor
- §18. Mötet avslutas

## Bilagor

- E1–E2. Ekonomisk berättelse för 2024: Balans- och Resultatrapport
- B1. Budgetdetaljer
- M1–M4. Inkomna motioner
- S1. Inkomna skrivelser

§1 Mötets öppnande

§2 Godkännande om mötet är  
behörigt kallat

§3 Godkännande av dagordningen

§4 Val av ordförande och  
sekreterare för mötet

§5 Val av 2 justerare

## **Styrelsen för Norrtorns Samfällighetsförening lämnar härmed följande verksamhetsberättelse för 2024**

### **Administration**

Föreningens årsmöte hölls den 27 februari 2024 i Riksbyggens samlingslokal.

Närvarande var 41 representanter från 36 fastigheter.

(Älgstigen – 23 fastigheter, Hjortstigen – 8 fastigheter, Rådjursstigen – 5 fastighet)

5 medlemmar röstade via ombud.

(Älgstigen – 2 fastigheter, Hjortstigen – 1 fastighet, Rådjursstigen – 2 fastigheter)

### **Styrelsens sammansättning 2024**

Ledamöter: Johan Håkansson (Ordförande), Marcus Molander (Kassör), Wanda Sadowska (Sekreterare), Håkan Engholm och Tanya Holmqvist.

Suppleanter: Björn Adolfsson, Carl Jörneklint, Lotta Miss, Christan Eriksson.

### **Övriga förtroendevalda 2024**

Skötselombud: Berth Nilsson och Tobias Svensson.

Revisorer: Bo Albertsson och Göran Nilarp.

Revisorsuppleant: Ulf Nylander.

### **Styrelsesammanträden**

Styrelsen har under året (mellan årsmötet 2024 och 2025) haft 12 styrelsemöten. Alla ordinarie styrelseledamöter har haft en närvaro på styrelsemöten på minst 50 %, enligt beslut om uppföljning från årsmötet 2017. Utöver styrelsemöten har styrelsen haft många extra arbetsmöten och diskussionsmöten under året.

### **Övrig administration**

I början av året bytte föreningen bokföringsprogram från en gammal version av Visma till SpeedLedger. Det nya systemet är helt molnbaserat och har förutom funktioner för bokföring även möjlighet att sköta faktureringen via e-post till medlemmarna. Styrelsen undersökte även möjlighet till e-faktura eller autogiro, men dessa system är avsevärt mycket dyrare.

Delar av styrelsen har varit på fastighetsägarmässa på Forum i Oskarshamn. Där skedde kontakter med bland annat Kretslopp Sydost (info om kommande ändringar i sophantering) och reliningsföretaget Repipe. Vi fick värdefull information.

I slutet av november har delar av styrelsen deltagit på ett webinar, om nyttjanderättsavtal.

En styrelseledamot från samfälligheten i Kokosnöten har hört av sig och detta har lett till förslag om samverkan mellan styrelserna genom informations- och erfarenhetsutbyte.



## **Biltrafik och parkering**

Under året har önskemål inkommit, från olika längror, att installera farthinder i området. Styrelsen har gett mandat till dessa medlemmar att sätta ut farthinder av den brädlösning som använts tidigare, och vilket det fortfarande finns utrustning till i förrådet.

Dessutom har det kommit in synpunkter på att det sker parkering på gångvägen på Älgstigen, som inte enbart är för i- och urlastning.

Detta är frågor som ständigt är aktuella.

I slutet av november utförde en firma spräckning av en stor sten vid Rådjursstigens minsta parkering, där denna har varit i vägen för bildörrar.

## **Boendeinformation**

Styrelsen har påbörjat ett arbete att uppdatera boendeinformationen. Först ut var information om vad som ska ingå i fastigheten vid försäljning. Detta på förekommen anledning att ett antal TV-boxar mm har försvunnit i samband med att nya ägare tagit över. Informationen har lagts ut på hemsidan.

Styrelsen kommer att fortsätta att uppdatera resterande delar av informationen, uppdelat på kapitel som även dessa kommer på hemsidan.

## **Brandskydd**

Styrelsen har under året fortsatt jobba tillsammans med Brand- och Riskanalys som tagit fram ett brandtekniskt yttrande (BTY) för hur brandskyddet mellan fastigheterna ska kunna förbättras. Styrelsen har även pratat med Flameguard om deras lösningar (brandskyddsnet). Det brandtekniska yttrandet lämnades till räddningstjänsten, som godkände detta i början av december. Styrelsen har även kontaktat Åkesson Bygg för att få deras synpunkter och förslag på pris. Åkesson Bygg hade ytterligare förslag på lösning, som delgavs Brand- och Riskanalys och lades in i BTY innan det blev godkänt.

Tyvärr har de brandskadade fastigheterna på Hjortstigen inte fått inbyggt brandskydd, trots att styrelsen påtalat att räddningstjänsten kräver detta. Styrelsen har tagit upp detta både med fastighetsägarna och byggbolagen, men vi är också medvetna om att det inte är en lätt fråga att hantera mot försäkringsbolagen.

Styrelsen glädjer sig åt att alla fastighetsägare nu har fått flytta tillbaka till sina hus.

## **Elbilsladdning**

Under hösten har styrelsen haft kontakt med Oskarshamn Energi framför allt angående elbilsladdning i garagen på Älgstigen. I dagsläget har inte föreningen möjlighet juridiskt att installera laddare i garagen, utan att först utöka anläggningsbeslutet hos Lantmäteriet. Däremot är det viktigt att förbereda sig genom att ta reda på vilka förutsättningar och kostnader som kommer att komma den dag det blir aktuellt. Inkommande elkabel till mätarskåpet på Älgstigens garage skulle i dagsläget endast kunna klara 4-6 laddpunkter. Vi har bett Oskarshamn Energi att titta på vad som behöver göras. De har meddelat att det är ny grövre kabel som måste dras mellan transformatorstationen och garagen.

Däremot framkom vid mötet att belastningen på inkommande elkabel till längorna är tillräckligt dimensionerad för att alla ska kunna ladda elbilar, under förutsättning att husägarna inte utökar sina abonnemang till högre strömstyrka.

Styrelsen har undersökt vad som skulle behövas för att göra elbilsladdning möjlig i de fristående garagen på Älgstigen. Detta är förknippat med stora kostnader eftersom man behöver ansöka om ett nytt anläggningsbeslut hos Lantmäteriet, vilket kostar i storleksordningen 6000 kr per ingående fastighet (förhoppningsvis bara de på Älgstigen). Till detta kommer sedan kostnader för nya kablar och den tekniska laddningsutrustningen. Fastigheter med fristående garage på Hjortstigen och Rådjursstigen äger däremot sina egna elkablar enligt anläggningsbeslutet, och omfattas inte av samma problem.

Styrelsen har även tagit kontakt med företaget OTM som även de säljer installationer och tjänster kopplat mot elbilsladdning, för att få en bild av vilka kostnader och tekniska lösningar som kan bli aktuella. De har lämnat en grov uppskattning på kostnader för kabeldragning, laddboxar och styrsystem som skulle kunna bli ett alternativ vid en framtida installation.

Ytterligare en aspekt att beakta är troligen att försäljningen av el, även om det bara är som mellanhand, skulle kunna medföra att föreningen blir skyldig att redovisa moms.

Styrelsen har påbörjat arbetet med att upprätta en underhållsplan för elbilsladdning för att sammanställa all känd information och tillhörande kostnader.

## **Fiber och TV-anläggning**

### Fiberanläggningen

I samband med branden på Hjortstigen så har en fiberkabel i den längan gått sönder. Denna har reparerats av Bravida som en del i renoveringen efter branden. Bravida har även installerat ny utrustning (fiberkonvertrar) i de brandskadade husen.

I samband med dessa arbeten har styrelsen haft en genomgång tillsammans med Bravida av vår fiberanläggning (kopplings-skåpen på husgavlarna). Det kan konstateras att kopplings-skåpet på gaveln till länga C inte är byggt för smidigt reparationsarbete. Framledes behöver vi fundera på om detta ska åtgärdas. I dagsläget finns ingen fondering för underhållsarbete på fiberanläggningen. Detta kommer styrelsen att titta på.

### TV-anläggningen

Under året har styrelsen beställt ett antal nya TV-boxar och routrar. En har försvunnit i samband med medlems serviceärende, och några förstördes i branden. Dessutom fick styrelsen engagera sig i TV-anläggningen i ett av de brandskadade husen då denna blev felbyggd. Byggfirman har åtgärdat detta utan dröjsmål. Både Åkesson Bygg och Bravida har varit väldigt tillmötesgående i våra kontakter.

Föreningen har inte fått några direkta kostnader i samband med brandskadorna. Dessa kostnader har tagits av respektive fastighets försäkringsbolag. Där TV-box har försvunnit i samband med medlems serviceärende har Telia stått för kostnaden.

Samfälligheten har under året inte haft några kostnader för TV-utrustning som försvunnit pga ägarbyten. Dessa kostnader faktureras annars till medlemmen själv som får göra upp med säljaren om ersättning.

## **Garage**

### Inventering nycklar

Under året har styrelsen inventerat vilka medlemmar som har kvar sina nödöppningsnycklar. Detta på förekommen anledning att flera nycklar försvunnit i samband med försäljning. Tyvärr har styrelsen behövt påminna många gånger om att få svar från medlemmarna om detta. Det är tyvärr många som meddelat att de saknar en eller båda nycklarna till sin garageplats. Tanken är att styrelsen framledes ska förvara en av nycklarna, får att enklare kunna kopiera denna om den andra nyckeln försvinner vid försäljning av fastigheten. Detta blir då enklare och billigare för medlemmen jämfört med att byta hela låset.

### Årligt underhåll

Under året har instruktionen för det årliga garageunderhållet uppdaterats och skickats ut till samtliga medlemmar med fristående garageplats. En begäran om att man meddelar styrelsen när underhållet är gjort har hörtsammats av 90% av medlemmarna, vilket är en positiv förbättring mot föregående år.

## **Grönområde**

### Fridlysta tallen

Under början av året kom Länsstyrelsen tillsammans med en arboristfirma och åtgärdade snöskador från 2022 på den fridlysta tallen som står mellan länga H och E. Även en del andra träd i samma område beskars och fälldes på Länsstyrelsens bekostnad. Detta för att ge tallen bästa möjliga förutsättningar för fortsatt levnad.

I samband med detta passade föreningen på att nyttja samma arboristfirma till några egna arbeten. Dels togs en ek bort bakom länga H, och dels beskars den stora häggen bakom länga G. Vi fick även rådgivning om ett par andra träd, dock utan åtgärd.

I samband med Länsstyrelsens arbeten anlades tre så kallade faunadepåer. Detta har gjorts i samråd med Länsstyrelsen. Dessa är markerade med skyltar med förklarande text.

Städning och röjning fortsatte sedan av styrelsen och skötselombuden i samma område (runt tallen) under sommaren. Därefter har skötselplanen uppdaterats med text och bilder för detta område.

### Arbete enligt skötselplanen

På gräsytan vid infarten till Älgstigen, den så kallade Ängen, har två naturplanteringar anlagts. Den ena innehåller insektshotell, borrade ekstockar, sandhögar för bin, medan båda innehöll naturligt uppvuxna småträd. Ytorna markerades med band och skylt. I samma område har ett antal fågelholkar satts upp, och en sittbänk har placerats i närheten. Resultatet av sådd av ängsblommor började visa sig i slutet av juni. Området med ängssådd ansågs fungera och permanentas, men



intilliggande yta togs bort. Det noterades god uppkomst av bivänlig klöver på gräsytan intill, vilket hädanefter borde markeras och få vara kvar och slås först efter blomning.

Kontakt har tagits med Älgstigen 11 angående kommande justeringar av slänten mot stora lekplatsen.

Vidare har en del mindre röjning gjorts i området, bland annat har en del grenar tagits ner för att snöröjningsfordonen ska kunna ta sig fram lättare. Även vid gångvägen (runt ronnen bakom Ga5 på Hjortstigen) har vi röjt för att förbättra sikten i korningen.

Vid gavlarna på Hjortstogens garage har buskarna planterats om genom längornas försorg, sjöstenen har tagits bort, och ny jord har lagts på dessa ytor. Ansvariga för vattning har varit Hjortstigen 31 och 20, vi tackar för detta.

Vid gaveln på Ga8 vid Rådjurstigen anlades i juni en torv- och surjordsbädd för främst rhododendron. Boende hade låtit föreningen överta marktäckande nävor och måbär, vilka kompletterades. Regn bidrog till etableringen av inköpta rhododendron. Ansvarig vattnare var Rådjurstigen 2, vi tackar för detta.

Till vårstädningen köptes extra mycket jord in för att längorna skulle kunna reparera gräsmattor mm.

Gräsmattan mellan Hjortstigen och Älgstigen har såtts om efter att byggfirmorna haft dessa som parkeringsplatser under brandrenoveringarna. Slänten ovanför gräsmattan har därefter underhållsröjts och rensats av styrelsen. Arbete med enklare avgränsning mellan slänt och gräsyta görs senare.

Gräsmattan vid gaveln på länga K har såtts om av entreprenören med ängsblommor efter förra årets grävjobb. Positiva kommentarer har hörts från boende.

Spontan uppkomst av ängsblommor noterades vid vändplanen Hjortstigen, vilket var överraskande och glädjande.

Övrigt arbete enligt skötselplanen har bland annat medfört nedtagning av ett dött träd vid Rådjurstogens vändplan.

Boende har under november rapporterat om en ek som ramlat och hänger på andra träd bakom Länga A/B. Kommunen har tagit ner trädet.

### **Kontaktombudsmöte och styrelsens besiktning**

I april hölls sedvanligt kontaktombudsmöte. Alla längor utom H var representerade. Protokoll finns på hemsidan. Styrelsen gick igenom årets aktiviteter och annan aktuell information, samt samlade in önskemål och synpunkter från längorna. Styrelsen jobbar vidare med det som inkommit.

Återkoppling sker på nästa kontaktombudsmöte.

Under kontaktombudsmötet delades en sammanställning ut till varje länga med vilka växtslag som finns på respektive skötselområde, med skötselanvisningar. I grundmaterialet finns även information om planteringsmetoder mm.

I maj gjorde styrelsen den årliga besiktningen av området. I år fokuserades styrelsen på allt utom grönområdet (det gjordes istället i samband med arbetet med skötselplanen).

### **Lekplatserna**

Under året har styrelsen besiktat lekplatserna i egen försorg. Detta har lett till att en del underhållsåtgärder har vidtagits.

Skötselombuden har oljat utsatta träytor på båda lekplatserna.

#### Stora lekplatsen

Staketet mellan stora lekplatsen och Älgstigen har förlängts för att minska risken för utspringande barn och göra avskiljningen runt lekplatsen enhetlig och tilltalande. Även tydlig avgränsning mellan sand och gräsyta har satts dit. Det har även byggts blomlådor vid stora lekplatsen, som under året har vattnats av Älgstigen 11 och 9 enligt överenskommelse, vi tackar för detta. En sopkorg har återinstallerats vid stora lekplatsen, samt att sargen runt bollplanen har rätats upp.

#### Lilla lekplatsen

Avgränsningar mellan sand och gräsyta har satts upp på lilla lekplatsen.

I samband med de stora reparationerna på Hjortstigen så har en av entreprenörerna råkat köra sönder vårt bänkbord vid lilla lekplatsen. Styrelsen har påtalat detta för huvudentreprenören som har reparerat den.

Gräsytor och anslutningar till förut gjorda avgränsningar har snyggats till av styrelsen efter att brandarbetena har avslutats.

Den stora planteringen fungerar mycket bra. Ansvariga för vattning har varit Hjortstigen 6, vi tackar för detta.

Plattsättning av ytan under sittplatsen har påbörjats och kommer att färdigställas när vädret tillåter.

### **Ritningar**

I TV-boden finns det gamla pärmar med ritningar och områdeskartor från byggtiden på 70-talet. Det finns bl.a. ritningar för t.ex. ventilation, el, V/A och planlösningar för samtliga längor. Dessa har under det senaste året scannats in och finns nu digitalt lagrade i hög upplösning. Om någon medlem har behov av ritningar över sitt hus så går det bra att höra av sig till styrelsen. Tyvärr har vi upptäckt att ritningarna inte går att lita på till 100%, då de verkar ha tagits fram i någon planeringsfas. Det faktiska resultatet avviker i vissa fall från ritningarna, men de kan säkert ändå vara till hjälp i många sammanhang.

## **Skötselombuden**

### Maskiner och inventarier

Under året har skötselombuden servat gräsklippare och andra maskiner.

Vattenslang med spridare och övriga tillbehör, samt kultivator har köpts in för att underlätta för boende att sköta det som åligger längorna.

### Städdagar

Skötselombuden har beställt containrar och tömning av dessa hos GDL. Till årets vårstädning köptes stora mängder jord in efter önskemål av flera längor. Under hösten hyrdes två lövblåsar in som medlemmarna kunde låna under städdagen.

### Övriga arbeten

Skötselombuden har satt ut snökäppar. De har även satt upp julgranar med belysning på sedvanliga platser.

## **Snöröjning och Sandupptagning**

### Snöröjning och Halkbekämpning

Säsongens snöröjning har utförts enligt avtal. Vår entreprenör följer samma snöröjningsrutiner som Oskarshamns kommun har. Trots att snöröjning och halkbekämpning utförs så kan det ändå förekomma fläckvis halka i vårt område. Tyvärr skedde en halkolycka på Älgstigen i början av året.

Det verkar förekomma missuppfattningar om att de gröna sandningslådorna inte får användas av de boende. Så är inte fallet, dessa får gärna användas om någon upptäcker ett område där det behöver sandas lite ytterligare.

### Halkolycka

Föreningens försäkringsbolag (Länsförsäkringar) har utrett ansvarsförhållandena i samband med halkolyckan. De har konstaterat att föreningen inte varit försumliga i hur snöröjning och halkbekämpning utförts, och att detta var en olycka utanför vår kontroll.

### Sandupptagning

Årets sandupptagning blev tyvärr inte som vi hade tänkt oss. Den entreprenör som användes inledningsvis körde med felaktig inställd maskin i flera dagar. Detta gjorde att sanden istället för att tas upp kastades tillbaka på gräsytor och uppfarter. Dessa problem togs upp både med entreprenören och GDL (som förmedlar underleverantörerna). Efter en förnyad sandsopning av medlemmarna så togs en ny entreprenör in som gjorde ett bra jobb. Pga den första leverantörens misstag så har ett par försäkringsärenden om stenskott på bilar hanterats av entreprenören. GDL har inte fakturerat något för den första leverantörens arbeten. Innevarande säsong kommer samma leverantör som har snöröjningen även att sköta sandupptagningen.

## **Underhålls- och förnyelseplaner**

### Medlemsmöte ekonomi

I januari höll styrelsen ett medlemsmöte för att redovisa de uppdaterade underhållsplanerna, samt vilka framtida arbeten och kostnader som framkommit. Mötet hölls dels för att informera och ge medlemmarna möjlighet att ställa frågor och lämna synpunkter. Dels även för att avlasta det ordinarie årsmötet från dessa frågor.

Mötet var välbesökt och många frågor och synpunkter framkom som styrelsen besvarade efter bästa förmåga. Styrelsen har undersökt de frågor som framställdes, t.ex. om amorteringstid för lån, samt andra viktiga lånevillkor. Information om detta skickades ut under oktober månad som förinformation inför kommande årsmöte.

### Fond Belysning

Under året har styrelsen haft fortsatt kontakt med Ahlsell angående bytet av belysningsarmaturer 2025. Vi har undersökt olika typer av belysningsarmaturer, både sådana som går att programmera detaljerad styrning av, sådana som har olika inbyggda dimmerfunktioner, och sådana som bara lyser konstant. Vi har även varit i kontakt med SSE och Bravida om uppskattning av arbetskostnaderna för själva bytet. Även säkringar mm som sitter inuti stolparna (och ej är en del av själva armaturen) behöver antagligen bytas samtidigt. Till detta kommer även en del mindre arbeten att utföras på anläggningen.

Under februari inträffade ett elfel som slog ut belysningen på större delen av Älgstigen. SSE felsökte och lagade felet provisoriskt (omkoppling). Vi har även sökt olika firmor för att få in pris för att åtgärda felet långsiktigt (byte av kabel). Offert kom in från Bravida/Gladiator för läggning av kanalisation och ny kabel. Arbetet utfördes i slutet av november.

Vi har även bett Bravida räkna på vad framtida kostnader för att lägga kanalisation och byta elkablar till belysningen. Detta skulle isåfall utföras 2035 i samband med grävning för V/A.

### Fond V/A

Efter medlemsmötet i ekonomi har arbetet gått vidare med att ta in prisuppgifter på olika metoder för att byta/reovera V/A-nätets olika delar. Ett omfattande informationsmaterial har delats ut under hösten, som även finns på hemsidan.

Sammanfattningsvis har styrelsen konstaterat att grävning är att rekommendera som huvudmetod, men att vissa sträckor är mer lämpliga att åtgärda med relining. Detta bygger på de kontakter som styrelsen haft med olika myndigheter och företag. Den föreslagna finansieringen redovisas också i det utskickade materialet, och bygger på de kontakter som tagits med fyra olika banker.

### Fond Asfalt

Inget nytt har tillförts i planen för Asfalt. Det ligger kvar att asfaltering görs i samband med större grävjobb för V/A runt 2035.

I slutet av året grävdes en sträcka mellan Ga4 och Länga L upp där det sedan lades s.k. valmstenar. Detta var ett önskemål från längan vid ett kontaktombudsmöte för att minska trafiken över gräsmattan.

#### Fond Lekplats

Inget nytt har tillförts planen under året. Endast löpande underhållsarbete har utförts.

#### Fond Garage

Inget nytt har tillförts planen under året, men arbete med förberedelser för elbilsladdning har påbörjats enligt separat kapitel i denna verksamhetsberättelse.

#### Övrigt

Styrelsen har under året konstaterat att det skulle kunna vara bra att ta fram underhålls- och förnyelseplaner för andra delar av anläggningen, t.ex. fibernätet och elnätet (kopplat mot elbilsladdning).

#### **Övrigt**

Skyltar och tavlor har rengjorts och färgen på vissa skyltar har förbättrats.

**Styrelsen och skötselombuden tackar för samarbetet under verksamhetsåret.**

# Ekonomisk berättelse för 2024

## Räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31

För detaljer hänvisas till resultat- och balansrapporterna. Nedan ges en sammanfattning, avrundat till jämna hundratal.

Vid årets början var de samlade tillgångarna 799 400 kr och ett lån på 240 000 kr.

Vid årets slut var tillgångarna 992 300 kr och inget lån.

Föreningens tillgångar finns placerade hos Marginalen Bank (3,25 % ränta, 403 600 kr), hos Collector Bank (2,60 % ränta, 552 700 kr) och hos Swedbank (0 % ränta, 36 000 kr). Räntan hos Collector och Marginalen har varit betydligt högre under året, men gått ner inför årsskiftet.

Alla tre bankerna har statlig insättningsgaranti. Lånet (som var hos Swedbank) hade en ränta på 6,8 % under större delen av perioden.

Utfall från lagd budget för 2024 visar att budgeterat underskott på 77 077 kr blev ett underskott på 85 602,14 kr, dvs. 8 525,14 kr sämre än budget (ej avrundade värden).

Ett underskott på 85 600 kr motsvarar ca 49 % av föreningens befintliga kapital (som inte ingår i underhållsfonderna).

Både budgeten och resultatet påverkas till stor del av brandskyddsutredningen, som hade en budgetpost på 77 000 kr (det var planerat att utredningen skulle bekostas av tidigare överskott, dvs sparade medel, därav det stora budgeterade underskottet med samma belopp) men endast kostade ca 43 900 kr.

Som information kan nämnas att om man bortser från brandskyddsutredningen hade vi haft ett budgeterat underskott på 77 kr, som istället blev ett underskott på 41 664,14 kr, dvs. 41 587,14 kr sämre än budget (ej avrundade värden).

Underskottet beror till stor del på ett elfel i belysningsanläggningen (återkommer till det längre ner i berättelsen).

31 januari hölls ett medlemsmöte med tema ekonomi. Där informerades bl.a. om att avgifterna behövde höjas för att klara av de underhållsarbeten som föreningen står inför de kommande åren. Syftet med medlemsmötet var att ge medlemmarna denna information innan årsmötet, så att frågor och diskussioner kunde ske fristående från årsmötet och att årsmötet därmed skulle kunna hållas kort. Årsmötet blev ändå välbesökt med många frågor och diskussioner kring de ekonomiska framtidsplanerna. Det är glädjande att intresset och medvetenheten för föreningens ekonomi har ökat bland medlemmarna, även om det antagligen till stor del beror på ökade utgifter/kostnader.

Den ordinarie fonderingen till Fond V/A höjdes, medan majoriteten av den föreslagna höjningen (pga extra fondering) istället sparades till nästkommande år (2025) för att vänta in att garagelånet då amorterats klart.

Årsavgiften för 2024 höjdes därmed med ca 3100 kr per hus vilket resulterade i ökade intäkter jämfört med föregående år. För första gången har årsavgiften delats upp i två betalningar (utöver garageavgiften). Detta har, tillsammans med ett nytt modernt bokförings- och fakturasystem (SpeedLedger) fungerat utmärkt. Alla hushåll har betalat sina avgifter.

Bokföringen innehåller totalt 212 verifikationer (en ökning med 57 st sedan föregående år) och 220 fakturor.

I september hade 53 medlemmar anmält sig till e-post-faktura. Under året har ett antal påminnelseavgifter efterskänkts som tack till dessa medlemmar. Totalt har ändå 180 kr inkommit till föreningen på grund av försenade betalningar. Detta är betydligt färre påminnelser än tidigare år, vilket är glädjande. Inför årsskiftet beslutades att ansluta samtliga kvarvarande medlemmar till e-post-faktura-systemet (förutom ett par äldre medlemmar som saknar e-post).

Enligt information på årsmötet (2024) fick medlemmar som tyckte sig ha det svårt ekonomiskt möjligheten att betala avgifterna uppdelat på fler tillfällen än de ordinarie. Detta har nyttjats av tre medlemmar under året, men har inneburit en hel del administrativt extraarbete i fakturasystemet. I september beslutades att istället sätta framtida betalningsperioder så att de passar för alla medlemmar utan avvikelser. I oktober skickades information ut till samtliga medlemmar om att föreningen provar månadsavgift från och med 1 januari 2025.

Ränteintäkterna har varit goda under året, även om inlåningsräntorna har gått stadigt nedåt under andra delen av året. För att förbättra intäkterna ytterligare placerades majoriteten av föreningens sparade kapital (fonderade medel) på korta (3-mån) fasträntekonton. Dessa konton har visserligen bara haft några tiondelars procent högre ränta än de ordinarie sparkontona, men har framförallt inte drabbats av de räntesänkningar som nyss omnämnts. Detta bedöms ha gett ett tillskott på minst 1000 kr. Trots detta landar ränteintäkterna ändå totalt 2 000 kr under budget.

På utgiftssidan är det några poster som avviker från budget, bland annat: (avrundat till jämna hundratal)

- Elavgifter: 6 200 kr under budget. Priset på el var alltså något lägre än väntat under året.
- Snöröjningen: 11 100 kr under budget, normal variation.
- Grönområde: 16 300 kr över budget. Framst pga inköp av jord.
- Belysningsunderhåll: 48 400 kr över budget pga felsökning och åtgärder av ett elfel. Styrelsen har valt att inte ta denna kostnad mot fonderade medel, eftersom pengarna i fonden behövs till det kommande armaturbytet.
- Brandskyddsutredning: 33 100 kr under budget. Positiv överraskning.
- Arbetsgivaravgifter: 5 700 kr under budget pga att arbetsgivaravgiften är lägre för personer över 65 år.

Övriga poster avviker vardera mindre än 2 100 kr från lagd budget, vilket motsvarar mindre än 0,22 % av den totala budgeten.

Ordinarie och extra fondavsättning har gjorts enligt beslut på årsmötet 2024 (totalt 344 500 kr fördelat på fem fonder). Upplösning av fonderade medel har gjorts med 200 kr för Garage, 8 500 kr för Lekplatser, 20 100 kr för Asfalt och 37 200 kr för V/A. Upplösningen av V/A-fonden beror huvudsakligen på eftersläpning i fakturering för förra årets grävjobb.

Under början av 2024 fick föreningen besked om att vi (likt alla liknande samfälligheter i Sverige) inte behöver redovisa moms till skatteverket. Därmed undviker föreningen (medlemmarna) omfattande kostnader. Detta är vi mycket glada för.

Oskarshamn 2025-01-02  
Marcus Molander, Älgstigen 33, Kassör



# §8

## REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknade, av Norrtorns Samfällighetsförening för år 2023 utsedda *revisorer*, avger efter fullgjort uppdrag följande revisionsberättelse. Vi har granskat föreningens räkenskaper och andra handlingar som lämnar upplysning om ekonomi och förvaltning. Bokföringen ger en bra möjligheter till avstämning med budget.

**Ej uppdaterad**

Ändring gjord över till 2025. 15.1.25

Då vi funnit räkenskaperna valfödda och försedda med vederbörliga verifikationer och inte funnit anledning till anmärkningar i övrigt tillstyrker vi att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattas.

Oskarshamn den 16 januari 2024.



Göran Nilarp.



Bo Albertson

# §9

Ansvarsfrihet för styrelsen för det gångna verksamhetsåret ?

# §10 Motioner

- ▶ **Motion 1** (för detaljer, se Bilaga M1)
- ▶ **Utfärdande av nyttjandeservitut för samfällighetens mark.**
- ▶ Motionens förslag:
- ▶ Att styrelsen utfärdar nyttjandeservitut för användandet av samfällighetens mark baserat på rådande, nyttjade tomtgränser per den 31 december 2024.
- ▶ Styrelsens förslag:
- ▶ **Alt 1** – Årsmötet bordlägger frågan till nästa årsmöte, med motiveringen att årsmötet istället ger styrelsen mandat att utreda detta med hjälp av extern kompetens (t.ex. genom Samfälligheterna eller annan jurist) och att kostnaden för detta belastar medlemmarna genom den löpande budgeten.
- ▶ **Alt 2** – Ingen utredning nödvändig. Medlemmarna får gemensamt ansvara för att nyttjandet av samfällig mark inte går ”över styr” som medför juridiska problem med kostsamma (för den enskilde medlemmen) återtagande av mark som följd.
- ▶ Oavsett vilket alternativ som väljs så vill styrelsen uppmärksamma medlemmarna på att inte bygga eller anlägga trädgårdar i de områden där V/A-ledningar går (främst gavlar till längorna, ritningar har delats ut och finns på hemsidan), eftersom dessa kommer att grävas upp inom några år.

# §10 Motioner

- ▶ **Motion 2 och 3 (för detaljer, se Bilaga M2 och M3)**
- ▶ **2: Tillåtelse för användning av eluttag i garagelängor**
- ▶ **3: Laddstolpar**
  
- ▶ Motionens förslag:
- ▶ 2: Att tillåta nyttjande av de befintliga 6A eluttagen i garagelängorna för kupévärmare, motorvärmare, elhybridsladdning eller annan elförbrukning, under förutsättning att medlemmen själv bekostar installationen av en individuell elmätare i det egna garaget. Merförbrukningen av el läses av och faktureras medlemmen som en klumpsumma, förslagsvis 1–2 gånger per år.
- ▶ 3: Utred om möjligheten att ha ett antal gemensamma laddstolpar på vår mark med hänsyn tagen till elbilar och brandrisken.
  
- ▶ Styrelsens förslag:
- ▶ Styrelsen föreslår att årsmötet avslår motionerna med motiveringen att det i dagsläget inte finns något stöd i anläggningsbeslutet.
- ▶
- ▶ Om intresse finns skulle styrelsen kunna hålla ett medlemsmöte under året och informera mer om detta.

# Extra Information – Kostnadsuppskattning framtida elbilsladdning

- ▶ Styrelsen har påbörjat en ny underhållsplan "[Kapitel 7 – Fond Elbilsladdning](#)" för att sammanställa information om förutsättningar och kostnader för framtida arbeten.
- ▶ Ingen fondavsättning kan göras i dagsläget eftersom det inte ingår i anläggningsbeslutet.
- ▶ Detta berör då de 37 delägarna med garage på Älgstigen.
- ▶ Prel kostnader för att införa elbilsladdning är beräknat till ca 36 000 kr (engångskostnad per medlem) och därefter ca 4 850 kr/år/medlem.
- ▶ Detta utgår från att grävning från transformatorstation till garagen görs i samband med V/A-jobben 2035, annars tillkommer även den kostnaden.
- ▶ OBS! – årskostnaden är exklusive elförbrukning på respektive laddplats.

# §10 Motioner

- ▶ **Motion 4** (för detaljer, se Bilaga M4)
- ▶ **Autogiro**
- ▶ Motionens förslag:
- ▶ Lägg till betalningsalternativet Autogiro för månadsinbetalning.
- ▶ Styrelsens förslag:
- ▶ Motionen avslås med svaret att det i dagsläget inte är möjligt.
- ▶ Styrelsen fortsätter att bevaka frågan ifall det blir möjligt i framtiden.

# §11 Budget 2025 – Information

- ▶ **Förändringar mot föregående år:**
- ▶ Enligt tidigare utskickad information kommer extra fondering påbörjas till fonderna V/A och Asfalt om budgeten godkänns.
- ▶ Detta medför en höjd avgift för längor utan fristående garage (+4556 kr/år).
- ▶ För längor med fristående garage blir avgiften relativt oförändrad (-7/-17 kr/år), eftersom garagelånet nu är helt avbetalat.
- ▶ Längor med fristående garage på Älgstigen betalar en el-avgift en gång per år i samband med mars månads faktura (78 kr).  
(Kommer att ske på den faktura som närmast efterföljer årsmötet.)
- ▶ Fonderingen till Garagefonden återställs nu enligt Underhålls- och förnyelseplanen, efter att ha varit fryst på en låg nivå medan lånet betalades av.
- ▶ För budgetposten Brandskyddsutredning så har en mindre del (5000 kr) förts över från 2024 till 2025 för att kunna slutföra uppdraget ifall det kommer någon sen faktura, eller att det blir ett medlemsmöte eller liknande.
- ▶ Endast mindre justeringar för övriga budgetposter.
  
- ▶ Medlemsavgiften går från betalning 2–3 gånger per år till månadsavgift (dvs 12 gånger per år).
  
- ▶ Styrelsens och skötselombudens arvoden hålls oförändrade.  
– Detta baseras på tidigare förslag att extra fonderingar ej ska beaktas i underlaget för dess storlek.

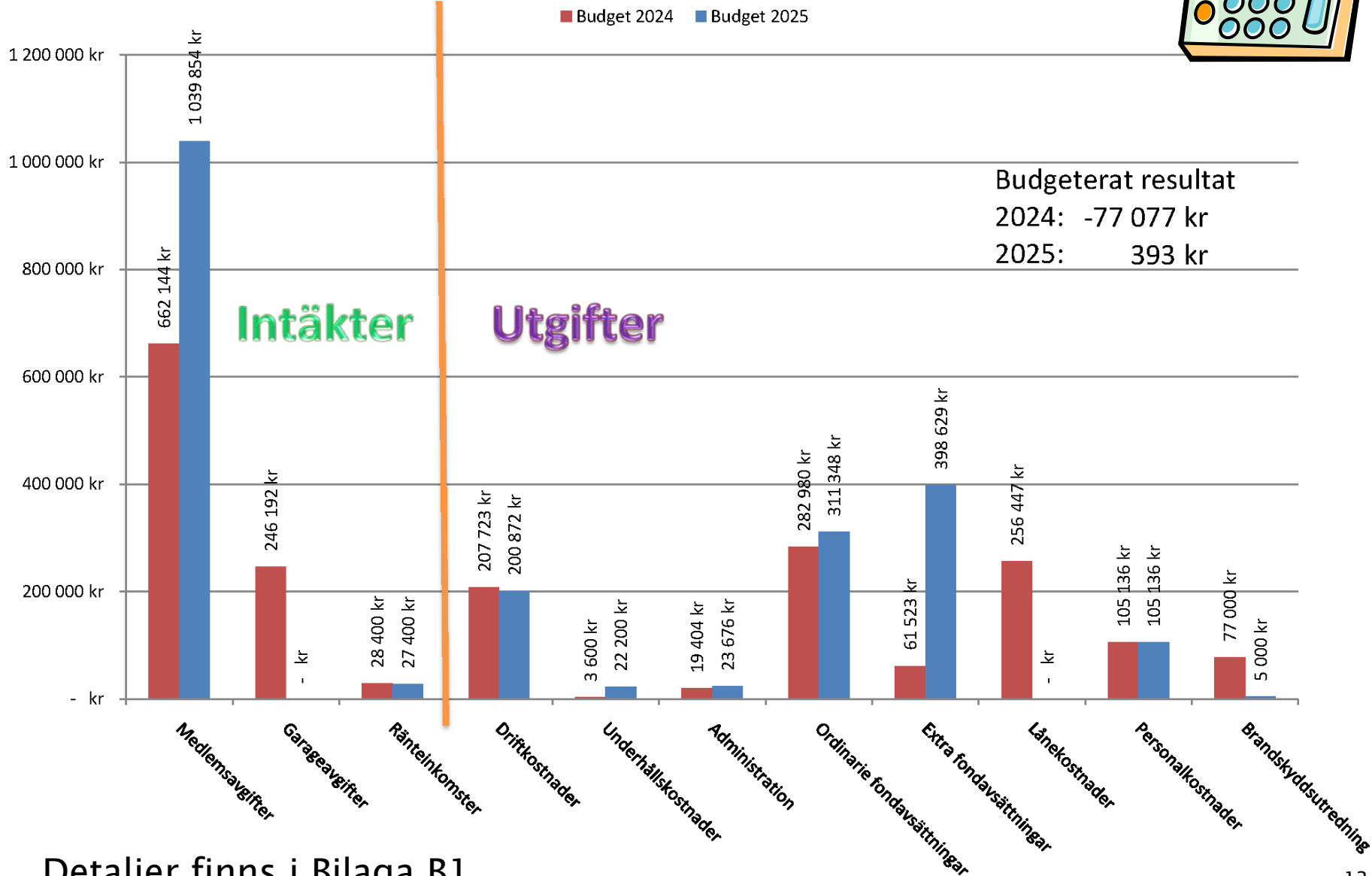
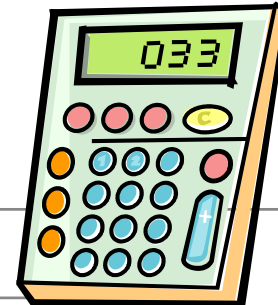
# §11 Budget 2025 – Information

- ▶ Debiteringslängd enligt nedan.

Länga	Adress	Udda/Jämna husnummer	Månadsavgift 2025-XX-15	Elavgift garage 2025-03-15	Uttaxering totalt 2025
A	Rådjursstigen 2-12	Jämna	1 149 kr		13 788 kr
B	Rådjursstigen 14-26	Jämna	1 078 kr		12 936 kr
CD	Hjortstigen 2-32	Jämna	1 078 kr		12 936 kr
E	Hjortstigen 31-39	Udda	1 149 kr		13 788 kr
FGH	Älgstigen 2-46	Jämna	1 149 kr	78 kr	13 866 kr
J	Älgstigen 1-11	Udda	1 078 kr		12 936 kr
KL	Älgstigen 13-39	Udda	1 149 kr	78 kr	13 866 kr



# §11 Budget 2025 – Beslut



# §12–13 Val för verksamhetsåret 2025

§12 Fastställande av antalet ledamöter och suppleanter.  
Valberedningens förslag: 5 ledamöter och 3 suppleanter

- ▶ §13 Valberedningens\* förslag för 2025  
1 år om ej angivet (*kursiva = ej val, sitter till 2026*):
  - ▶ §13a Ordförande (2 år): Johan Håkansson Hjortstigen 30
  - ▶ *Sekreterare: Wanda Sadowska Hjortstigen 20*
  - ▶ §13b Kassör (2 år): Marcus Molander Älgstigen 33
  - ▶ *Ledamot : Håkan Engholm Rådjursstigen 18*
  - ▶ §13c Ledamot (2 år): Tanya Holmqvist Älgstigen 4
  - ▶ §13d Suppleant: Björn Adolfsson Hjortstigen 24
  - ▶ §13d Suppleant: Carl Jörneklint Rådjursstigen 8
  - ▶ §13d Suppleant: Mikael Berg Hjortstigen 26
  - ▶ §13e Revisor: Göran Nilarp Rådjursstigen 24
  - ▶ §13e Revisor: Marcus Sinnerström Älgstigen 7
  - ▶ §13f Revisorsuppleant: Ulf Nylander Hjortstigen 2
  
  - ▶ §13g Skötselombud (2 år) Berth Nilsson Älgstigen 2
  - ▶ *Skötselombud: Tobias Svensson Rådjursstigen 22*

# §14 Valberedning Årsmöte 2026

- ▶ Enligt rullande schema:
- ▶ Älgstigen 8 \*
- ▶ Älgstigen 24
- ▶ Älgstigen 32
  
- ▶ \* Första adress på listan är sammankallande  
Förslag/underlag ska lämnas till styrelsen senast 7 januari 2026  
för att hinna komma med i kallelsen till årsmötet.

# §14 Kontaktombud 2025

- ▶ Enligt rullande schema:
- ▶ A-husen Rådjursstigen 8
- ▶ B-husen Rådjursstigen 24
- ▶ C-husen Hjortstigen 12
- ▶ D-husen Hjortstigen 20
- ▶ E-husen Hjortstigen 31
- ▶ F-husen Älgstigen 12
- ▶ G-husen Älgstigen 16
- ▶ H-husen Älgstigen 38
- ▶ J-husen Älgstigen 5
- ▶ K-husen Älgstigen 13
- ▶ L-husen Älgstigen 37

# §15 Inkomna skrivelser

- ▶ En skrivelse har inkommit till årsmötet, från Älgstigen 14, se [Bilaga S1](#).
- ▶ Garagerenoveringen 2019 kostade totalt 1 467 317 kr, dvs 30 109 kr per fastighet med fristående garage, och 762 kr per fastighet utan fristående garage (för del i gemensamma förråden).
- ▶ Ränteutgifterna under efterföljande år (2020–2024) blev:

År	Ränteutgift	Totalt avdragsunderlag per hus med fristående garage	Totalt avdragsunderlag per hus utan fristående garage
2020	22 768,00 kr	467,19 kr	11,83 kr
2021	25 879,00 kr	531,02 kr	13,44 kr
2022	18 617,00 kr	382,01 kr	9,67 kr
2023	22 445,00 kr	460,56 kr	11,66 kr
2024	16 447,00 kr	337,48 kr	8,54 kr
Totalt		2 178,27 kr	55,15 kr
Medel per år		435,65 kr	11,03 kr

- ▶ Intäktsräntorna understiger gränsen för skatteplikt för samtliga år.

# §16 Information från styrelsen

- ▶ Påminner om att fakturor kommer månadsvis via epost.  
Skickas ut i början av varje månad.  
Ange fakturanummer vid betalning.
- ▶ Information om kommande sophantering:  
Styrelsen har fått information från Kretslopp Sydost. Detta är inte en fråga för föreningen, men vi vill ändå förmedla den information vi fått.
- ▶ Samfälligheten firar 50-års jubileum.

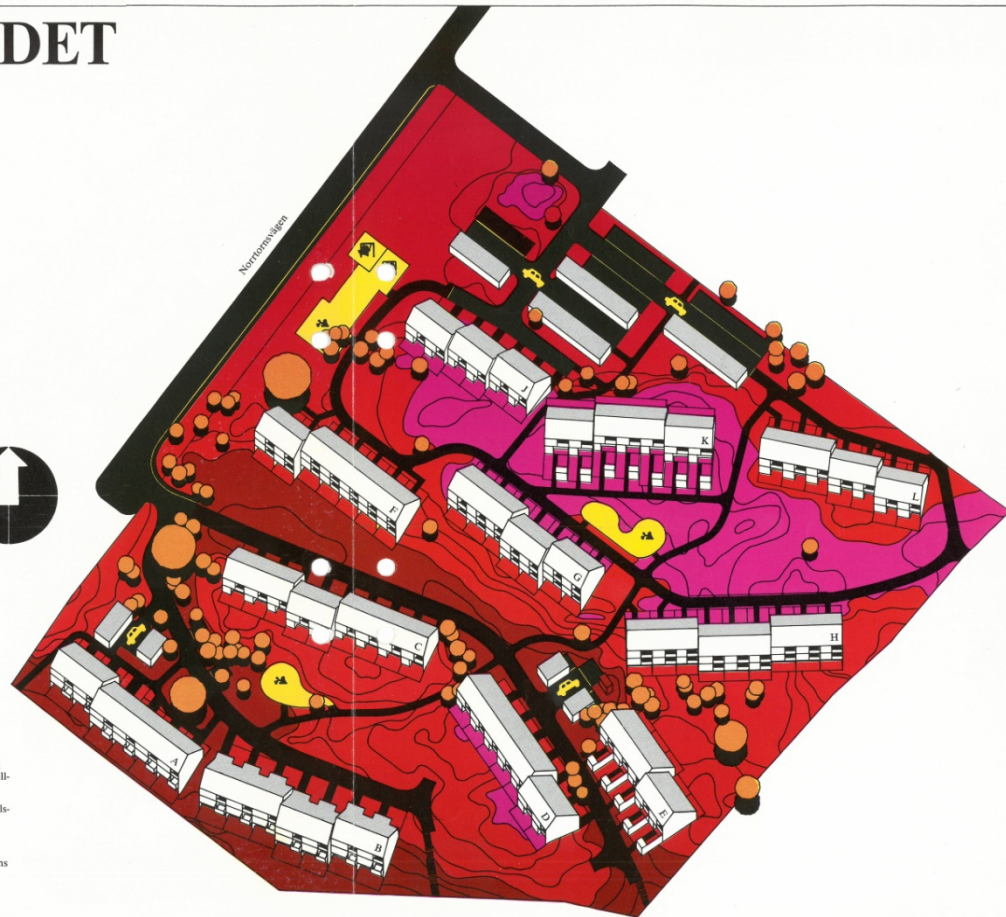
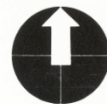


# Nostalgi: 50-år sedan området stod klart

**HSB I OSKARSHAMN  
PRESENTERAR  
77 RADHUS-  
LÄGENHETER  
I NORRTORNS-  
OMRÅDET**



## OMRÅDET



I centralt belägna Norrtornsområdet Oskarshamn uppför HSB 77 radhuslägenheter. Lägenheterna kommer att säljas med äganderätt och inflyttning beräknas påbörjas under 3:e kvartalet 1974.

Köparen kommer att ha viss möjlighet att påverka bl a färgval i köket efter tillvalslista som finns på HSB-kontoret.

I området finns förskola samt livsmedelsbutik. Närliggande till övrig kommunal, kulturell och kommersiell service i Oskarshamns centrum (ca 800 m).

Från trafik väl skyddade lekplatser finns i området.

Lägenheterna har elvärme.

Garage och p-platser till varje lägenhet.



# §16 Information från styrelsen

- ▶ Byte av belysningsarmaturer
- ▶ Arbete pågår fortfarande med att ta fram ett bra underlag för det planerade bytet av belysningen i området.  
Viktigt att "belysa" frågor som:
  - Val av armatur, engångskostnad
  - Elförbrukning, årlig kostnad
  - Styrning/reglering, ljuskvalité och årliga kostnadsbesparingar
  - Ljusstyrka, ljuskvalité
  - Ev byta stolpar (högre), kostnad/ljuskvalité
  - Ev nya stolpar/armaturer (mörka områden), kostnad/ljuskvalité
- ▶ Styrelsen har i huvudsak tre spår för tillfället som utreds:
  - "Osmart" armatur, likt dagens men med antingen mer ljus eller elsnålare lampor.
  - "Halvsmart" armatur, inbyggd dimmer-funktion som sänker ljusstyrkan i mitten av natten.
  - "Helsmart" armatur, möjlighet till detaljerad styrning av tändning/släckning (även olika styrning för olika lampor) och dimmning.
  - Tillval rörelsesensorer, ev i kombination med något av ovanstående alternativ.

# §16 Information från styrelsen

- ▶ Brandskydd
- ▶ 2024 godkände räddningstjänsten det brandtekniska yttrandet som tagits fram av Brand och Riskanalys.
- ▶ Yttrandet har skickats ut till samtliga hushåll.
- ▶ Ett medlemsmöte kan hållas om intresse finns bland medlemmarna.
- ▶ Genomförandet av själva åtgärderna ligger på den enskilde fastighetsägaren, men kontakt är tagen med Åkesson Bygg som kan vara behjälpliga.
- ▶ Med detta är styrelsens arbete avslutat.
  
- ▶ Den som vill göra jobbet själv bör dock ha i åtanke att:
- ▶ Åtgärderna ska vara fackmannamässigt utförda och ska dokumenteras.
- ▶ Efter utförd åtgärd ska underlaget anmälas till Räddningstjänsten.

# §16 Information från styrelsen

- ▶ **Planer för verksamhetsåret 2025:**
- ▶ Sedvanliga städdagar
- ▶ Kontaktombudsmöte
- ▶ Arbete enligt skötselplanen
- ▶ Fortsatt arbete med Underhålls och Förnyelseplanerna
- ▶ Byte av belysningsarmaturer
- ▶ Medlemsmöte elbilsladdning ?
- ▶ Medlemsmöte brandskydd ?
  
- ▶ Styrelsen påminner om vår hemsida:  
**[www.NORRTORN.se](http://www.NORRTORN.se)**
- ▶ På hemsidan finns nyheter, information, kontaktuppgifter, samt ett formulär för Felanmälan.
  
- ▶ §17 Övriga frågor
- ▶ §18 Mötet avslutas

# Bilaga E1

## Balansrapport

SAMFÄLLIGHETEN NORRTORN 716404-2389

Vald period: Hela räkenskapsåret

Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

Senaste ver.nr: A212

Sida 1 (2)

Utskriven: 2025-01-02 16:44:04

	Ingående balans	Ingående saldo	Perioden	Utgående saldo
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Omsättningstillgångar</b>				
<b>Kassa och bank</b>				
1930 Föreningskonto	19 377,42	19 377,42	16 596,07	35 973,49
1960 Marginalen Bank	442 520,57	442 520,57	-38 899,96	403 620,61
1970 Collector Bank	337 469,16	337 469,16	215 272,64	552 741,80
<b>S:a Kassa och bank</b>	<b>799 367,15</b>	<b>799 367,15</b>	<b>192 968,75</b>	<b>992 335,90</b>
<b>S:a Omsättningstillgångar</b>	<b>799 367,15</b>	<b>799 367,15</b>	<b>192 968,75</b>	<b>992 335,90</b>
<b>S:a TILLGÅNGAR</b>	<b>799 367,15</b>	<b>799 367,15</b>	<b>192 968,75</b>	<b>992 335,90</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>				
<b>Eget kapital</b>				
2080 Eget kapital	-121 857,98	-121 857,98	-52 062,25	-173 920,23
<b>S:a Eget kapital</b>	<b>-121 857,98</b>	<b>-121 857,98</b>	<b>-52 062,25</b>	<b>-173 920,23</b>
<b>Balanserad vinst eller förlust</b>				
2098 Vinst/förlust föregående år	-52 062,25	-52 062,25	52 062,25	0,00
<b>S:a Balanserad vinst eller förlust</b>	<b>-52 062,25</b>	<b>-52 062,25</b>	<b>52 062,25</b>	<b>0,00</b>
<b>Årets resultat</b>				
2099 Årets resultat	0,00	0,00	85 602,14	85 602,14
<b>S:a Årets resultat</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>85 602,14</b>	<b>85 602,14</b>
<b>S:a Eget kapital</b>	<b>-173 920,23</b>	<b>-173 920,23</b>	<b>85 602,14</b>	<b>-88 318,09</b>
<b>Obeskattade reserver och avsättningar</b>				
<b>Obeskattade reserver</b>				
2100 Fond Asfalt	-165 019,80	-165 019,80	-14 899,50	-179 919,30
2110 Fond V/A	-209 042,00	-209 042,00	-146 566,00	-355 608,00
2120 Fond Lekplatser	-153 470,07	-153 470,07	-16 101,39	-169 571,46
2130 Fond Belysning	-119 017,40	-119 017,40	-86 933,00	-205 950,40
2140 Fond Garage	261 102,35	261 102,35	-254 071,00	7 031,35
<b>S:a Obeskattade reserver</b>	<b>-385 446,92</b>	<b>-385 446,92</b>	<b>-518 570,89</b>	<b>-904 017,81</b>

## Balansrapport

SAMFÄLLIGHETEN NORRTORN 716404-2389

Vald period: Hela räkenskapsåret

Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

Senaste ver.nr: A212

Sida 2 (2)

Utskriven: 2025-01-02 16:44:04

	Ingående balans	Ingående saldo	Perioden	Utgående saldo
<b>S:a Obeskattade reserver och avsättningar</b>	<b>-385 446,92</b>	<b>-385 446,92</b>	<b>-518 570,89</b>	<b>-904 017,81</b>
<b>Skulder</b>				
<b>Långfristiga skulder</b>				
2310 Garagelån Swedbank	-240 000,00	-240 000,00	240 000,00	0,00
<b>S:a Långfristiga skulder</b>	<b>-240 000,00</b>	<b>-240 000,00</b>	<b>240 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>S:a Skulder</b>	<b>-240 000,00</b>	<b>-240 000,00</b>	<b>240 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>S:a EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>	<b>-799 367,15</b>	<b>-799 367,15</b>	<b>-192 968,75</b>	<b>-992 335,90</b>
<b>Beräknat resultat:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

# Bilaga E2

## Resultatrapport

SAMFÄLLIGHETEN NORRTORN 716404-2389

Vald period: Hela räkenskapsåret

Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

Senaste ver.nr: A212

Sida 1 (2)

Utskriven: 2025-01-02 16:43:52

	Perioden	Perioden / Budget	Budget
<b>Rörelsens intäkter och lagerförändring</b>			
<b>Nettoomsättning</b>			
3010 Övriga intäkter	100,00	-	0,00
3040 Medlemsavgifter	662 144,00	100,0%	662 144,00
3045 Garageavgifter	246 192,00	100,0%	246 192,00
3591 Förseningsavgifter	180,00	-	0,00
<b>S:a Nettoomsättning</b>	<b>908 616,00</b>	<b>100,0%</b>	<b>908 336,00</b>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>			
3900 Upplöst fond Asfalt	-20 135,50	-	0,00
3910 Upplöst fond V/A	-37 156,00	-	0,00
3920 Upplöst fond Lekplatser	-8 461,61	-	0,00
3940 Upplöst fond Garage	-179,00	-	0,00
<b>S:a Övriga rörelseintäkter</b>	<b>-65 932,11</b>	<b>-</b>	<b>0,00</b>
<b>S:a Rörelsens intäkter och lagerförändring</b>	<b>842 683,89</b>	<b>92,8%</b>	<b>908 336,00</b>
<b>Bruttovinst</b>	<b>842 683,89</b>	<b>92,8%</b>	<b>908 336,00</b>
<b>Övriga externa kostnader</b>			
6010 Elavgifter Belysning	-13 997,00	74,1%	-18 900,00
6011 Elavgifter TV+Garage	-10 844,00	89,6%	-12 100,00
6020 Snöröjning	-48 925,00	81,5%	-60 000,00
6030 Servitut	-4 727,00	100,0%	-4 727,00
6040 Grönområde	-48 271,10	150,8%	-32 000,00
6050 TV-anläggning	-72 996,00	100,0%	-72 996,00
6060 Förbrukningsmaterial	-3 261,24	271,8%	-1 200,00
6070 Sammanträdeskostnader	-4 348,50	72,5%	-6 000,00
6080 Maskiner och inventarier	-5 447,48	77,8%	-7 000,00
6130 Belysningsunderhåll	-52 042,50	1445,6%	-3 600,00
6200 Avsättning till fond Asfalt	-35 035,00	100,0%	-35 035,00
6210 Avsättning till fond V/A	-183 722,00	100,0%	-183 722,00
6220 Avsättning till fond Lekplatser	-24 563,00	100,0%	-24 563,00
6230 Avsättning till fond Belysning	-25 410,00	100,0%	-25 410,00
6240 Avsättning till fond Garage	-14 250,00	100,0%	-14 250,00
6245 Amortering garagelån	-240 000,00	100,0%	-240 000,00
6246 Ränta garagelån	-16 447,00	100,0%	-16 447,00
6251 Brandskyddsutredning	-43 938,00	57,1%	-77 000,00
6300 Asfaltsunderhåll (fond)	20 135,50	-	0,00
6310 V/A-underhåll (fond)	37 156,00	-	0,00
6320 Lekplatsunderhåll (fond)	8 461,61	-	0,00
6340 Garageunderhåll (fond)	179,00	-	0,00
6350 Företagsförsäkringar	-8 254,00	91,7%	-9 000,00
6430 Extra avsättning till fond Belysning	-61 523,00	100,0%	-61 523,00

## Resultatrapport

SAMFÄLLIGHETEN NORRTORN 716404-2389

Vald period: Hela räkenskapsåret

Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

Senaste ver.nr: A212

Sida 2 (2)

Utskriven: 2025-01-02 16:43:52

	Perioden	Perioden / Budget	Budget
6570 Bankavgifter	-3 181,00	99,3%	-3 204,00
<b>S:a Övriga externa kostnader</b>	<b>-855 250,71</b>	<b>94,1%</b>	<b>-908 677,00</b>
<b>Personalkostnader</b>			
7010 Arvoden	-80 000,00	100,0%	-80 000,00
7510 Arbetsgivaravgifter	-19 408,00	77,2%	-25 136,00
<b>S:a Personalkostnader</b>	<b>-99 408,00</b>	<b>94,6%</b>	<b>-105 136,00</b>
<b>S:a Rörelsens kostnader</b>	<b>-954 658,71</b>	<b>94,2%</b>	<b>-1 013 813,00</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-111 974,82</b>	<b>106,2%</b>	<b>-105 477,00</b>
<b>Finansiella poster</b>			
<b>Övriga ränteintäkter och liknande intäkter</b>			
8310 Ränteintäkter	26 372,68	92,9%	28 400,00
<b>S:a Övriga ränteintäkter och liknande intäkter</b>	<b>26 372,68</b>	<b>92,9%</b>	<b>28 400,00</b>
<b>S:a Finansiella poster</b>	<b>26 372,68</b>	<b>92,9%</b>	<b>28 400,00</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-85 602,14</b>	<b>111,1%</b>	<b>-77 077,00</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-85 602,14</b>	<b>111,1%</b>	<b>-77 077,00</b>
<b>Arets resultat</b>			
8999 Årets resultat	85 602,14	-	0,00
<b>S:a Arets resultat</b>	<b>85 602,14</b>	<b>-</b>	<b>0,00</b>
<b>Beräknat resultat:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>	<b>-77 077,00</b>

# Bilaga B1

## Budget 2025

Konto	Budget 2025	Skillnad	Budget 2024
<b>Intäkter</b>			
Medlemsavgifter	1 039 854 kr	377 710 kr	662 144 kr
Garageavgifter	- kr	- 246 192 kr	246 192 kr
Ränteinkomster	27 400 kr	- 1 000 kr	28 400 kr
<b>Totalt in</b>	<b>1 067 254 kr</b>	<b>130 518 kr</b>	<b>936 736 kr</b>
<b>Utgifter</b>			
Driftkostnader	200 872 kr	- 6 851 kr	207 723 kr
Underhållskostnader	22 200 kr	18 600 kr	3 600 kr
Administration	23 676 kr	4 272 kr	19 404 kr
Ordinarie fondavsättningar	311 348 kr	28 368 kr	282 980 kr
Extra fondavsättningar	398 629 kr	337 106 kr	61 523 kr
Lånekostnader	- kr	- 256 447 kr	256 447 kr
Personalkostnader	105 136 kr	- kr	105 136 kr
Brandskyddsutredning	5 000 kr	- 72 000 kr	77 000 kr
<b>Totalt ut</b>	<b>1 066 861 kr</b>	<b>53 048 kr</b>	<b>1 013 813 kr</b>
<b>Resultat</b>	<b>393 kr</b>	<b>- 77 077 kr</b>	

Konto	Budget 2025	Skillnad	Budget 2024	
<b>Intäkter</b>				
Medlemsavgifter	1 039 854 kr	377 710 kr	662 144 kr	
Garageavgifter	- kr	-246 192 kr	246 192 kr	
Ränteinkomster	27 400 kr	- 1 000 kr	28 400 kr	
<b>Totalt in</b>	<b>1 067 254 kr</b>	<b>130 518 kr</b>	<b>936 736 kr</b>	
<b>Utgiftskategori</b>				
Driftkostnader	Elavgifter Belysning	14 600 kr	- 4 300 kr	18 900 kr
Driftkostnader	Elavgifter Garage	2 900 kr	- 400 kr	3 300 kr
Driftkostnader	Elavgifter TV-bod	8 300 kr	- 500 kr	8 800 kr
Driftkostnader	Snöröjning	60 000 kr	- kr	60 000 kr
Driftkostnader	Grönområden	27 000 kr	- 5 000 kr	32 000 kr
Driftkostnader	TV-anläggning	72 996 kr	- kr	72 996 kr
Administration	Administrativa kostnader	4 400 kr	3 200 kr	1 200 kr
Administration	Sammanträdeskostnader	4 000 kr	- 2 000 kr	6 000 kr
Administration	Bankavgifter	5 876 kr	2 672 kr	3 204 kr
Administration	Försäkringspremier	9 400 kr	400 kr	9 000 kr
Driftkostnader	Maskiner o inventarier	10 000 kr	3 000 kr	7 000 kr
Ordinarie fondavsättningar	Avsättning till fond V/A	183 722 kr	- kr	183 722 kr
Ordinarie fondavsättningar	Avsättning till fond asfalt	35 035 kr	- kr	35 035 kr
Ordinarie fondavsättningar	Avsättning till fond lekplatser	24 563 kr	- kr	24 563 kr
Ordinarie fondavsättningar	Avsättning till fond belysning	25 410 kr	- kr	25 410 kr
Ordinarie fondavsättningar	Avsättning till fond garage	42 618 kr	28 368 kr	14 250 kr
Extra fondavsättningar	Extra uttaxering V/A	244 090 kr	244 090 kr	- kr
Extra fondavsättningar	Extra uttaxering asfalt	93 016 kr	93 016 kr	- kr
Extra fondavsättningar	Extra uttaxering belysning	61 523 kr	- kr	61 523 kr
Underhållskostnader	Asfalsunderhåll	1 000 kr	1 000 kr	- kr
Underhållskostnader	Lekplatsunderhåll	1 200 kr	1 200 kr	- kr
Underhållskostnader	Belysningsunderhåll	20 000 kr	16 400 kr	3 600 kr
Lånekostnader	Amortering garage AEFHGHL	- kr	-230 400 kr	230 400 kr
Lånekostnader	Amortering garage gemensam	- kr	- 9 600 kr	9 600 kr
Lånekostnader	Ränta garage AEFHGHL	- kr	- 15 789 kr	15 789 kr
Lånekostnader	Ränta garage gemensam	- kr	- 658 kr	658 kr
Driftkostnader	Servitut	5 076 kr	349 kr	4 727 kr
Brandskyddsutredning	Brandskyddsutredning	5 000 kr	- 72 000 kr	77 000 kr
Personalkostnader	Löner	80 000 kr	- kr	80 000 kr
Personalkostnader	Arbetsgivaravgifter	25 136 kr	- kr	25 136 kr
<b>Totalt ut</b>	<b>1 066 861 kr</b>	<b>53 048 kr</b>	<b>1 013 813 kr</b>	
<b>Resultat</b>	<b>393 kr</b>	<b>77 470 kr</b>	<b>- 77 077 kr</b>	

## § 10 Motioner

### Bilaga M1

#### Motion inlämnad 2024-11-03 via mail

#### Motion inlämnad av Andreas Karlsson, Älgstigen 46

##### Motion 1: Utfärdande av nyttjandeservitut för samfällighetens mark

**Bakgrund:** Sedan bostadsområdet byggdes har tomtgränserna utvecklats organiskt genom hävd och tradition. För att säkerställa tydlighet, trygghet och långsiktighet för både radhusägare och samfällighetsföreningen, samt för att förhindra att ytterligare mark okoordinerat tas i anspråk av enskilda medlemmar, föreslås att nyttjandeservitut utfärdas.

**Förslag:** Att styrelsen utfärdar nyttjandeservitut för användandet av samfällighetens mark baserat på rådande, nyttjade tomtgränser per den 31 december 2024.

**Motivering:** Utfärdandet av nyttjandeservitut kommer att:

- Skapa tydlighet och trygghet för radhusägare och samfällighetsföreningen.
- Säkerställa långsiktiga och rättvisa användningsvillkor för samfällighetens mark.
- Motverka att ytterligare mark tas i anspråk av enskilda samfällighetsmedlemmar.

Genom att formalisera de nuvarande nyttjade tomtgränserna, och utfärda nyttjandeservitut, kan vi främja en rättvis och ordnad användning av samfällighetens mark, vilket gynnar hela bostadsområdet.



## Svar motion 1

Denna fråga är ytterst komplex, Styrelsen har haft uppe denna fråga på eget initiativ på tidigare styrelsemöten men har inte löst den på grund av komplexiteten. Vi har en historisk skuld där vi inte vet vem eller när olika fastigheter fått lov att nyttja och bebygga samfälld mark.

Likaså har det inte funnits någon vedertagen praxis att arbeta efter. Det har träffats både muntliga överenskommelser och inkommit skriftliga önskemål som besvarats både muntlig och skriftligt.

I maj 2024 skickades ett infobrev ut till samtliga medlemmar ”Information att lämna i samband med försäljning av fastighet”, som bl.a. innehåller en uppmaning att det är viktigt att redovisa de faktiska tomtgränserna i samband med försäljning.

Det finns en mängd frågeställningar att ta ställning till, t.ex.

- Har styrelsen mandat att fatta dylika beslut?
- Vem ger det mandat? Årsmötet?
- Vad säger anläggningsbeslutet?
- Var går gränsen för vad styrelsen kan godkänna?
- Ska det krävas samråd med närliggande grannar innan godkännande?
- Byggregler?
- Ska styrelsen kräva detaljerade ritningar av den enskilda fastighetsägaren som vill nyttja samfälld mark?
- Ska det kosta något att nyttja samfälld mark?
- Hur ska styrelsen ta tillvara samtliga delägars intressen kontra inkommet önskemål om nyttjande?

Det finns många fler frågor av liknande karaktär, både stora och små.

Styrelsen ser att då frågan är komplex och vi inte har kunskapen att bereda detta ensamma så behöver vi ta hjälp av extern kompetens att utreda denna fråga. Detta medför såklart en kostnad. Någon prisuppskattning eller offert har inte tagits fram ännu.

Det som behöver undersökas är frågorna ovan och lite till. Dessutom behöver erforderliga dokument och riktlinjer tas fram i fall utredningen visar att det är möjligt/lämpligt.

I en kommentar till stadgarna står det dessutom följande:

### Kommentar till § 18 Stämmobeslut

För beslut att överlåta eller söka inteckning i fast egendom eller upplåta sådan egendom med nyttjanderätt för längre tid än fem år fordras minst två tredjedelar av de angivna rösterna, om ej annat föreskrives i stadgarna (51 § SFL).

**Styrelsen ser två olika förslag på lösning:**

Alt 1 – Årsmötet bordlägger frågan till nästa årsmöte, med motiveringen att årsmötet istället ger styrelsen mandat att utreda detta med hjälp av extern kompetens (t.ex. genom Samfälligheterna eller annan jurist) och att kostnaden för detta belastar medlemmarna genom den löpande budgeten.

Alt 2 – Ingen utredning nödvändig. Medlemmarna får gemensamt ansvara för att nyttjandet av samfälld mark inte går ”över styr” som medför juridiska problem med kostsamma (för den enskilde medlemmen) återtagande av mark som följd.

Oavsett vilket alternativ som väljs så vill styrelsen uppmärksamma medlemmarna på att inte bygga eller anlägga trädgårdar i de områden där V/A-ledningar går (främst gavlar till längorna, ritningar har delats ut och finns på hemsidan), eftersom dessa kommer att grävas upp inom några år.

## § 10 Motioner

### Bilaga M2

#### Motion inlämnad 2024-11-03 via mail

#### Motion inlämnad av Andreas Karlsson, Älgstigen 46

#### Motion 2: Tillåtelse för användning av eluttag i garagelängor

**Bakgrund:** För närvarande är användningen av de befintliga 6A eluttagen i garagelängorna med gemensam el begränsad. För att möta behovet av att använda kupévärmare, motorvärmare, elhybridsladdning eller annan elförbrukning, samt för att främja en grön omställning och hållbarhet, föreslås en förändring.

**Förslag:** Att tillåta nyttjande av de befintliga 6A eluttagen i garagelängorna för kupévärmare, motorvärmare, elhybridsladdning eller annan elförbrukning, under förutsättning att medlemmen själv bekostar installationen av en individuell elmätare i det egna garaget. Merförbrukningen av el läses av och faktureras medlemmen som en klumpsumma, förslagsvis 1-2 gånger per år.

**Motivering:** Genom att tillåta användning av eluttagen för dessa ändamål kan vi:

- Möta de boendes behov av att använda eldrivna tillbehör och laddning av elhybrider.
- Säkerställa rättvis fördelning av elkostnader genom individuell mätning och fakturering.
- Främja en grön omställning och hållbarhet genom att underlätta användningen av miljövänliga alternativ som elhybrider.
- Bidra till minskade utsläpp och en mer hållbar framtid för vårt bostadsområde.

Denna förändring skulle inte bara öka bekvämligheten och funktionaliteten för de boende, utan också stödja vår gemensamma strävan mot en mer hållbar och miljövänlig livsstil.

## Svar Motion 2

Denna fråga är inte så enkel som det kan tyckas då garagen styrs av ett anläggningsbeslut. Då garagen byggdes fanns inte elbilsladdning och anläggningsbeslutet är utformat efter de förutsättningar som då gällde. Att utöka eller ändra befintligt anläggningsbeslut på eget bevåg är inte juridiskt möjligt. Ett uppdaterat anläggningsbeslut kräver beslut av Lantmäteriet. Att ändra ett anläggningsbeslut hos Lantmäteriet är en dyr (och långdragen) historia.

I dag kan den enskilde utnyttja eluttagen till exempelvis kupé- eller motorvärmare. Här har styrelsen tidigare (Infobrev hösten 2022) önskat att detta ska användas med omdöme då elen betalas gemensamt av delägarna. Här vet vi att det befintliga ledningssystemet oftast klarar av denna belastning. Att tillåta en utökning med elbilsladdning klarar inte systemet av. Detta har bevisats av att tidigare ägare till en fastighet försökte ladda sin elbil (ej hybrid), men säkringarna klarade inte detta utan löste ut. Vi vet också att det har laddats elhybrid i våra garage men detta har styrelsen meddelat berörd bilägare att detta inte är tillåtet.

Att enstaka elhybrider kan laddas innebär inte att flera kan laddas samtidigt. Dessutom så framkom det vid möte med OTM att det är olämpligt att ladda elbilar (inkl hybrider) med befintliga elkablar och uttag.

Anläggningsbeslutet tillåter inte heller att styrelsen eller någon utökar anläggningen med elmätare, laddboxar, eller något annat ingrepp, oavsett på vems bekostnad det sker.

En annan fråga som behöver beaktas är vilket anläggningsbeslut som i så fall ska ändras. Det skulle kunna vara GA1 som omfattar parkeringsplatser (men inte garagen), eller GA2 som omfattar alla garageplatser. Det skulle även kunna vara ett alternativ att skapa något nytt anläggningsbeslut som enbart omfattar själva laddningen. Beroende på detta så omfattas olika många medlemmar: 77, 48 eller 37. Detta beror till stor del på hur Lantmäteriet tolkar frågorna.

Anläggningsbeslutet skiljer sig dessutom mellan de garagelängor som finns på Älgstigen (Ga1-Ga4) mot de som finns på Hjortstigen (Ga5-Ga6) och Rådjursstigen (Ga7-Ga8). I anläggningsbeslut så omfattas ledningar mellan och inom garagen på Älgstigen av beslutet, men så är inte fallet på Hjortstigen eller Rådjursstigen där den enskilda fastighetsägaren äger ledningar, armturer med mera inom sin garageplats. Dessutom är dessa ledningar kopplade till den enskildes egna elmätare så fastighetsägaren betalar för egen förbrukning. Så är inte fallet på Älgstigen.

Styrelsen har varit i kontakt med Oskarshamns Energi om vilka åtgärder som behöver vidtas för att klara av laddning på samtliga garageplatser.

Vid detta tillfälle fick vi även reda på att befintlig elledning till garagen klarar av ca 4-6 laddpunkter. Dock behöver det ändras i elskåpet för att klara större säkring. Säkringen behöver uppgraderas från 16A till 50A. Detta kommer att medföra en ökad kostnad för nätabonnemanget. Dessutom skulle styrelsen behöva omdisponera vem som har vilken garageplats. Även detta är styrt via anläggningsbeslutet punkt 4, översiktskarta aktbilaga KA 1, som visar fastigheternas disposition av garageplatser. Detta skulle kunna vara en tillfällig lösning, men det krävs fortfarande ett nytt anläggningsbeslut.

Styrelsen har även upprättat en ny "Underhållsplan", Kapitel 7 Fond Elbilsladdning, för att samla den information och kunskap som samlas in. Denna kommer att redovisas senare under årsmötet.

Dessutom är det stor risk att hela föreningen blir momsskyldig om elförsäljning för elbilsladdning införs i föreningen.

Dessutom pågår en statlig utredning för att se över hur elbilsladdning ska kunna få enklare regler för samfälligheter (*Undanröja hinder för elektrifiering av transportsektorn, Dir 2023:80*).

### **Styrelsen förslag:**

Styrelsen föreslår att årsmötet avslår motionen med motiveringen att det i dagsläget inte finns något stöd i anläggningsbeslutet.

Om intresse finns skulle styrelsen kunna hålla ett medlemsmöte under året och informera mer om detta.

## **§ 10 Motioner**

### **Bilaga M3**

#### **Motion inlämnad 2024-11-13 via mail**

#### **Motion inlämnad av Torvald Farebo, Älgstigen 17**

##### **Motion 3: Laddstolpar**

Utred om möjligheten att ha ett antal gemensamma laddstolpar på vår mark med hänsyn tagen till elbilar och brandrisken.

##### **Svar motion 3**

Styrelsen hänvisar till svaret på Motion 2 då frågan är snarlik och rör samma ämne.

## § 10 Motioner

### Bilaga M4

#### Motion inlämnad 2024-11-13 via mail

#### Motion inlämnad av Torvald Farebo, Älgstigen 17

#### Motion 4: Autogiro

Lägg till betalningsalternativet Autogiro för månadsinbetalning.

#### Svar motion 4

Styrelsen har varit i kontakt med Swedbank och SpeedLedger i november och undersökt detta. De har meddelat att det bokförings- och faktureringsprogram vi har inte stödjer varken autogiro eller e-faktura. SpeedLedger meddelade dock att det varit fler kunder som efterfrågat dessa funktioner, och att det kanske skulle läggas till i framtiden, men det fanns ingen tidplaner för det.

#### Styrelsen förslag:

Motionen avslås därmed med svaret att det i dagsläget inte är möjligt. Styrelsen fortsätter att bevaka frågan ifall det blir möjligt i framtiden.

#### Ytterligare information:

Runt årsskiftet 2023/2024 meddelade Skatteverket att samtliga Sveriges samfälligheter skulle bli tvingade att redovisa moms (något som hade blivit dyrt för medlemmarna). Lyckligtvis avfärdade Högsta förvaltningsdomstolen detta under början på 2024, men innan dess påbörjade styrelsen förberedelser för att uppfylla de nya reglerna. Det konstaterades tidigt att vårt gamla bokföringsprogram inte levde upp till kravet på möjligheten att momsredovisa, ett nytt bokföringsprogram var alltså nödvändigt.

Under jan-feb (2024) gjorde styrelsen en omfattande genomgång av vilka program som fanns tillgängliga på marknaden. Dagens bokföringsprogram är molnbaserade online-lösningar, och innehåller oftast även en funktion för fakturering. Ca 14 olika lösningar eller kombinationer av program och banker, kontrollerades efter en inledande rådgivning på Handelsbanken den 12 januari.

Många kunde avfärdas snabbt pga kostnader eller funktioner, så huvudsakligen utvärderades kombinationer av de stora programmen SpeedLedger, Visma eEkonomi och Fortnox, dessa i kombination med bankerna Handelsbanken och Swedbank.

Ett önskemål om enkel fakturahantering var med redan från början, med målet att införa möjlighet till e-faktura eller liknande för medlemmarna. Tyvärr konstaterades att skillnaden i pris mellan e-faktura och e-post-faktura är stor. Efter att ha skaffat prova-på-konton på SpeedLedger och Visma (Fortnox har inte det) så föll valet på kombinationen SpeedLedger och Swedbank. Detta kostar föreningen (efter ett första år med ca halva priset) ca 5000 kr/år. SpeedLedger har då endast möjlighet till e-post-faktura, inte e-faktura. Kombinationen Handelsbanken och Fortnox skulle kosta ca 16600 kr/år, plus en startavgift på ca 900 kr, då troligtvis med möjlighet till e-faktura. Valet föll därför på SpeedLedger för att hålla kostnaderna nere för medlemmarna.

Dock var det inte bara kostanden som påverkade valet. Genom de gratis provperioder som styrelsen fick på SpeedLedger och Visma eEkonomi kunde även användarvänligheten utvärderas. Här kunde vi snabbt konstatera att SpeedLedger är helt överlägset. En ytterligare kontroll av recensioner på t.ex. TrustPilot visade på kundnöjdhet 4,7 (idag 4,5) av 5 möjliga för SpeedLedger, medan Visma hade låga 2,0. Fortnox hade rätt bra runt 3,8, men detta fick vi inte testa själva.

Valet av SpeedLedger blev därmed tämligen enkelt. Under det gångna året har SpeedLedger fungerat utmärkt och varit lättanvänt, vi är mycket nöjda.



## Bilaga S1

Till

Styrelsen för Norrtorns Samfällighetsförening.

Vår samfällighet är delägarbeskattad vilket bland annat innebär att samfällighetens intäktsräntor kan uppgå till 1 500 kronor per fastighet utan att skatteplikt inträder för delägarna. Detta torde vara allmänt känt.

Mindre känt är måhända att för den händelse att samfälligheten ådrar sig skuldräntor är dessa avdragsgilla för delägarna. Någon nettoredovisning av intäktsräntor och skuldräntor ska inte ske i samfälligheten utan delägarna ska få en kontrolluppgift som omfattar intäktsräntor vilka överstiger 1 500 kronor och för skuldräntor vilka överstiger 1 krona. Att skuldräntorna är avdragsgilla hos delägarna bör beaktas när kostnaderna för investeringen i vatten/avloppssystemet diskuteras. För den händelse att samfälligheten gör en större upplåning som medför skuldräntor är dessa avdragsgilla – utan reduktion i samfälligheten för ev intäktsräntor - hos delägarna. Kvitning mellan intäktsräntor och skuldräntor sker sedan hos delägaren.

Har samfälligheten åsamkats kostnader för förbättringar ska kostnaderna härför fördelas på delägarna och beaktas när dessa säljer sina fastigheter. Med förbättringsutgifter avses både kostnader för ny-, till – eller ombyggnad samt kostnader för förbättrande reparationer och underhåll.

Reparationer och underhåll är förbättrande i den mån den sålda fastigheten på grund därav vid försäljningen har befunnit sig i bättre skick än vid förvärvet.

Förbättringsutgifter får medräknas i omkostnadsbeloppet för sådana år då de uppgått till minst 5 000 kronor. Om förbättringskostnaderna avser förbättrande reparationer och underhåll gäller dessutom att de måste hänföra sig till försäljningsåret eller något av de fem föregående beskattningsåren för att vara avdragsgilla. Tidsgränsen fem år gäller inte för kostnader för ny-, till- eller ombyggnad.

Ovanstående bör beaktas vid den framtida investeringen i vatten/avlopp. Det är dock inte samfällighetens sak att ta ställning till om investeringen i vatten/avlopp är en ny-, till- eller ombyggnad alternativt en sk förbättringsutgift för reparation och underhåll. Samfälligheten bör nöja sig med att för aktuellt år lämna uppgift om hur stor del av investeringen som belöper på respektive fastighet och vad investeringen avser. Det är sedan delägaren/fastighetsägaren som får ta ställning till om han vid en framtida försäljning vill yrka avdrag för investeringen såsom ny-, till- eller ombyggnad alternativt såsom för förbättrande reparation och underhåll.

Vad som nämnts ovan gäller även för den investering som företagits i garagen avseende garageportar. De av samfällighetens medlemmar som är delägare i samfälligheten för garagen borde få en kontrolluppgift med uppgift om årtal för investeringen och belopp som belöper på delägaren. Det är sedan dennes sak att vid en framtida försäljning yrka avdrag för kostnaden såsom för ny-, till- eller ombyggnad alternativt såsom för förbättrande reparation och underhåll.

Med vänlig hälsning

Christer Holmgren  
Älgstigen 14