

## Verksamhetsberättelse Odalmannens samfällighetsförening

Styrelsen för Odalmannens samfällighetsförening avger härmed sin redovisning för föreningen verksamhet under året 2023.

### Styrelse

Samfällighetens styrelse har under verksamhetsåret 2023 bestått av Nina Meijer (ordförande fram till 28 okt 2023), Nils Wennerberg (ledamot, ordförande från 28 okt 2023), Elin Bäckman (ledamot), Elin Björkdahl (ledamot), Magnus Friman (ledamot), Victoria Curhed (kassör), Mari Lundquist (suppleant), Mikael Ström (suppleant och Mari Sauma (suppleant).

### Verksamhet

Januari:

Besiktning gjordes av panel inför eventuellt byte i samband med planerad målning.

Laddstolpar; styrelsen skickade ut intresseförfrågan gällande laddstolpar, men intresset var lågt. I och med det fördelaktiga elavtalet bedömdes att det inte var värt att göra om avtalet (vilket skulle bli tvingande). Kostnaden för detta skulle dessutom överstiga 1 mkr, vilket skulle vara för hög kostnad.

5-årsplan med fokus på byte av panel och ommålning, samt värme-/avloppsrör diskuterades. Även dränering bakom lägga A och B togs upp.

En trasig elbox på Sibyllagatan byttes ut.

Februari:

MK Bygg skickade offert för panelbyte och målning á 1 871 00 kr inkl. moms. Detta skulle innebära en kostnad på ca 40 000 per hushåll. Utrymme för detta finns inte i samfällighetens budget. Denna punkt togs med för vidare diskussion på årsmötet 2023.

Byte av lampstolpar och armaturer: kontakt togs med leverantör.

Åtgärd mot råttor: möte med JRAB om filmning av rören hölls. Planerades att göras inom kort.

Mars:

Fasadrenovering diskuterades; alternativ att begära in fler offerter eller att varje hushåll skulle stå för eget jobb. Pga. ekonomin beslöts att skjuta på detta till våren 2024.

Byte av Telia-utrustning för samtliga hushåll gjordes.

April:

Nya parkeringen vid gamla lekplatsen har färdigställdes av Topiro.

Styrelsen skickade ut information om att undvika parkera på gatan och vid soporna.

Offert på ny belysning togs in från Bravida á 160 000 kr inkl. moms. (Notering styrelse: slutfaktura 178 000 kr inkl. moms.). Det som ska bytas är stolpar, armaturer samt belysning på gavlarna.

Konto på Ica Maxi är öppnades för att förenkla inköp av fika vid årsmöten och städdagar.

Städdag hölls 22 april vilket gick enligt planerat och avslutades med fika i stora lekparken.

2024-05-05

### Maj:

JRAB filmade avloppsrören i källaren till tvättstugan kopplat till problemen med råttorna. Inga anmärkningar hittades.

Gräs såddes på gavlarna av HSB.

Vi fick ny offert gällande 4st laddstolpar med 2 uttag per stolpe á 200 000 kr. I nuläget bedömde styrelse att inte gå vidare med detta, dels pga. tidigare lågt intresse och dels pga. brist i kassan.

Inför årsmöte meddelade Christer Carlsson (sekreterare) och Jonas Andreasson (kassör) att de avgår. Nina Meijer meddelade att hon avgår under året, men sitter kvar i styrelsen till extra årsstämma under hösten. Valberedningen bestående av Anna-Carin Alzén och Lina Forsberg meddelade att de avgår.

Årsstämma: Information gällande lampstolpar, filmning av avloppsrör (råttproblemen), färdigställd parkeringen, nysått gräs på gavlarna, uppmaningar om försiktighet vid bilkörning i området och att inte fylla soporna/behållarna så mycket att locken inte kan stängas. Varje länga får diskutera om äppelträden ska vara kvar. Tvättstugan kommer stängas då inga maskiner längre fungerar.

### Juni:

Ett kvarstående problem på området är råttorna. Förslag på åtgärder skickades ut av en boende och efter möte med skadedjursbekämpare från Länsförsäkringar rekommenderades av varje hushåll skulle sätta ut egna fällor och alla hushåll uppmanades att ta kontakt med sitt eget försäkringsbolag. Ytterligare åtgärder: filma avloppssystemet, sätta råttstopp i avloppsrör i källaren, täta brunnar, slamsuga dagvattenbrunnar samt att hålla efter avfall och fallfrukt. Vi ska också undvika ha egna sopsorteringar i hushållens tidigare soprum vid respektive hus.

Möjlighet om att ansöka om elstöd kollades upp, men detta var inte möjligt då vi har el till fast-pris.

Målning av egen fastighet diskuterades och styrelsen slog fast att vi ska hålla oss till de riktlinjer som finns på samfällighetens hemsida.

Ny kontakt med HSB togs om mer frekvent skötsel av grönområdena. HSB har tömt våra sandlådor och styrelsen ber dem forsla bort dessa för att göra plats för ytterligare ett plastkärl.

Beställning av rengöring av sopkärnen gjordes.

Behov av dränering på baksida av länga A och B togs upp för diskussion. Offertförfrågningar ska tas in.

Behov av ny revisor togs upp. I första hand ska vi fråga de boende, i andra hand någon extern.

Installation av egna laddboxar diskuterades. Styrelsen var eniga i att man inte får göra detta på eget bevåg utan att tillfråga styrelsen.

Diskussion kring ett gemensamt kärl påbörjades, men tills vidare beslut uppmanas alla boende att själva ansvara för att slänga trädgårdsavfall på någon av kommunens sortergårdar. Det är inte tillåtet att slänga trädgårdsavfall i skogen.

### Augusti

Offert för skyltar till parkering á 12 400 kr från Topiro godkändes.

Det fanns fortsatt aktivitet med råttor på en gård, men vi kommer fram till att hålla oss till tidigare rekommendationer och att vi ska hålla oss à jour för att följa utvecklingen.

2024-05-05

Ny kontakt tas med HSB angående kärLEN.

Förfrågan om revisor i området har skickats ut men utan respons. Vi har via en kontakt i styrelsen fått ja från en extern, Johanna Leufvén, som styrelsen godkände.

Förfrågning om en eventuell uthyrning i andra hand inkom till styrelsen. Via kontakt med jurist informerades att samfälligheten inte kan påverka beslut kring detta, men styrelsen är måna om att någon från hushållet (ägare eller andrahandsboende) ska delta på städdagar och årsmöten mm. Rekommendation vi får är att samfälligheten ska gå med i t ex Villaägarna för ett visst skydd i form av försäkring och juristrådgivning om något skulle uppstå. Även hemsida kan ingå i detta avtal. Frågan ska kollas upp.

Topiro lämnar offert på dränering á 332 000 kr, men vi tittar vidare på fler offerter för att jämföra priser. (Notering: vi tog kontakt med totalt 7 olika företag och fick 4 offerter. Offert godkändes i mars 2024 via CMA konsult á ca 200 000 kr inkl. moms och arbete påbörjades omgående).

Städdag och extra stämma (pga. val av ny ordförande och revisor) planerades till 29 oktober.

Övriga diskussionspunkter; målning av fasad (totalt kostnadsbild, måla själva eller anlita företag), tillstånd av garageloppis godkänt (loppis 10 sept), försenat arbete med byte av lamporna i området, skyltar "lekande barn" ska köpas in till städdagen.

#### September:

Webbseminarie kring ny styrelseportal. Styrelsen valde att inte gå vidare med detta alternativ.

#### Oktober:

Städdag och stämma planerades och utfördes.

På stämman beslutades om ny ordförande (Nils Wennerberg) och ny revisor (Johanna Leufvén). Information kring att målning fortsatt planerades till våren, samt alternativen att måla själva eller anlita någon externt. Oavsett alternativ kommer en extra inbetalning á ca 4-5 000 kr/hushåll behöva ske för att täcka kostnader för färg och bräddor. Samfälligheten beräknar bekosta ca 200 000 kr ur underhållsbudgeten. (Notering. Senare togs beslut att dränering är högst prioriterad 2024 då det kan orsaka större skada i närtid. Budget finns inte att göra båda delar och därför skjuts målningen ytterligare).

Kontakt togs med Bravida kring belysning på nya parkeringen. (Notering. Styrelsen prioriterar inte denna kostnad i nuläge.)

Möte med HSB bokades på nytt då vi upplevt att det inte fungerat fullt ut. Syfte att gå igenom deras uppdrag och uppgifter.

#### November:

Uppslutning på städdagen som hölls i oktober var bra, men dock få som deltog på efterföljande fika. Beslut togs om att ha en korvgrillning på vårstädningen för att locka till bättre deltagande och för att gynna ett naturligt forum och gemenskap med grannsamverkan.

Fråga om snöröjning togs upp; dels hur plogning ska göras på nya parkeringen för att inte förstöra den och var snön ska läggas (gällande hela området). Kontakt togs med HSB och kommunen.

2024-05-05

Ny diskussion om målning och prisjämförelser. Ansvariga i styrelsen träffades extra för en projektgenomgång.

Offert på dränering bordlades till början av året (2024) då vi får en bättre överblick på nuvarande ekonomi och prioriteringar av budget. (Notering. Slutfaktura 231.250 kr inkl. moms.)

Diskussion kring slamsugning av dagvattenbrunnar togs upp. (Notering. Beslut att avvakta till dränering som behövs göras först.)

Möte med HSB har skett. HSB ska fortsätta sköta buskar och träd och styrelsen ska under en tid följa upp att det görs enligt avtalat.

Dialog angående höjning av månadsavgiften tas upp då vi ser väsentligt ökade avgifter och prisjusteringar inför budget 2024. Exempel är att VA-taxa höjs med +20%, övriga kostnader i genomsnitt +4%, samt att vårt fast el-avtal löper ut under hösten 2024. Vi har även en rad viktiga underhåll framför oss såsom dränering, målning, stambyte mm. (Notering. En långtidsplan ska göras under våren 2024). Vi avser ta beslut på årsstämma i maj 2024 om kommande månadshöjningar per 1 juli 2024 och 1 januari 2025.

December:

Offert för målarfärg, brädor och byten av brädor diskuterades. Oklart om antalet brädor som måste bytas kommer vara fler än beräknat. Om samfälligheten ska betala byten av aktuella brädor (enligt tidigare besiktning från januari. Notering: information funnits på anslagstavla i postrummet sedan denna gjordes) men ej arbetet, samt färg behöver hushållen betala ca 2 200 kr som en extra inbetalning. Om samfälligheten även skulle bekosta byten av brädor (för att få det enhetligt utfört på alla hus) beräknades att varje hushåll skulle behöva betala ca 4 200 kr.

Även behov av målarställningar diskuterades eftersom vi enats om att hushållen själva ska ombesörja ommålning på egen fastighet (själv eller med extern firma utifrån egna val, intresseförfrågan om hur många som vore intresserade att ta extern hjälp skickades ut via post för att eventuellt kunna bistå en samordning av något slag). Styrelsen skulle ta vidare kontakter för att kolla upp möjligheter att hyra. Diskussioner fördes också om varje länga skulle köpa in egna ställningar för att sedan sälja dessa eller hur vi borde gå tillväga för att underlätta arbetet och samtidigt begränsa kostnaderna målningen skulle medföra.

Behov av dräneringen vid 2 av längorna börjar bli påtaglig. Styrelsen förde en dialog om prioritering mellan dränering och ommålning, vilket rör sig om ungefär samma kostnad. Även slamsugning bör göras och vi tar en kontakt med JRAB. Styrelsen beslutar invänta resultatet för 2023 före beslut kan fattas.

2024-05-05

## Ekonomi 2023

Under året som gjordes två större investeringar. Ny parkering anlades vid gamla lekplatsen á 546 000 kr inkl. moms (bokfört som ny markanläggning) och vi bytte lampstolpar och armaturer á 178 000 kr inkl. moms.

Ett "normal-år" använder vi ca 200 000 kr i underhållsbudget.

Nytt för redovisningen 2022 var skatteverkets förändrade lag att samfälligheter ska momsregistreras, varpå hushållens månadsavgift á 2 800 kr blev momsbelagt. Detta gav en lägre nettointäkt (2 240 kr/hushåll) till samfälligheten. Motsvarande betalar vi ingen utgående moms på varor och tjänster och vid årets slut beräknas ingående moms (på intäkter) och utgående moms (på kostnader). Om kostnaderna överstiger intäkterna ger detta en pluspost på skattekontot i balansräkningen och vice versa. För 2023 fick vi ett plus på moms-kontot, medan vi 2022 fick ett minus.

I mars 2024 kom dock ett domstolsbeslut där skatteverket backar på sitt beslut, vilket innebär att vi behöver avregistrera oss som momspliktiga. Årsredovisningen för 2023 i nuvarande form är upprättat enligt momsplikt och justeras inte. I dagsläget finns ingen information om att justera det som momsregistreringen påverkat, men om det skulle bli ett sådant beslut skulle det inte få någon större påverkan för samfälligheten då vi skulle få tillbaka ungefär lika mycket för 2023 som vi fick betala 2022 (+/- ca 70 000 kr för 2022-2023). Detta hanteras av Jönköpingsbostäder, vilka förvaltar samfällighetens ekonomi.

Per 2023 visar samfälligheten ett negativt resultat då årets kostnader översteg intäkterna.

Summa kassa och bank per 2023-12-31 var 522 724 kr.

Samfälligheten har sedan tidigare år som inriktning att minst inneha en säkerhetsbuffert på kontot motsvarande 3 månaders månadsintäkter. Denna summa var 2 800 kr x 50 hushåll x 3 månader = 420 000 kr för 2023.

Se bifogat årsredovisning inklusive förvaltningsberättelse och revisionsberättelse för 2023.

## Budget 2024

Belopp angivna i tkr, exkl. moms

	Not	Budget 2024	Utfall 2023	Utfall 2022
<b>INTÄKTER</b>				
Årsavgifter bostadsrätter	1	1 404	1 344	1 400
Justering efter avläsning vatten		0	0	-35
Övriga intäkter		0	1	1
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 404</b>	<b>1 344</b>	<b>1 366</b>
<b>KOSTNADER</b>				
<b>Driftskostnader</b>				
El	2,3	295	338	299
Vatten		230	192	159
Sophantering		91	90	110
TV & Internet		163	157	156
Fastighetsförsäkringar		9	6	7
Fastighetsskötsel		140	147	153
Övriga fastighetskostnader		25	23	22
<b>Underhåll</b>				
Yttre underhåll	4	200	174	113
<b>Administrationskostnader</b>				
Revision		2	0	0
Förvaltningsarvoden	3	33	31	31
Div. allmänna kostnader		15	17	16
<b>Personalkostnader</b>				
Revisor		2	0	0
Arvode styrelse	5	57	53	48
Löner		0	18	0
Sociala avgifter		17	21	15
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>1 277</b>	<b>1 267</b>	<b>1 129</b>
<b>RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR OCH FINANSIELLA POSTER</b>		<b>128</b>	<b>77</b>	<b>237</b>
<b>Avskrivningar</b>				
Entrétak		52	52	52
Garagetak		26	26	26
Garagefasad		90	90	90
Värmepumpar		110	110	110
Markanläggning	6	44	44	-
<b>Finansiella poster</b>				
Ränteintäkter		0	0	0
Räntekostnader		0	4	
<b>SUMMA AVSKRIVN. OCH FIN. POSTER</b>		<b>322</b>	<b>326</b>	<b>278</b>
<b>TOTALA KOSTNADER</b>		<b>1 599</b>	<b>1 593</b>	<b>1 407</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-195</b>	<b>-249</b>	<b>-41</b>

**Likviditetsmässigt resultat**

Resultat		-195	-249	-41
Avskrivning påverkar ej likviditet		322	322	278
<b>Likviditetsmässigt resultat</b>	<b>7</b>	<b>127</b>	<b>73</b>	<b>237</b>

*Not: Kommentarer budget 2024*

1. Avgiftshöjning per 1 juli: 250 kr//månad/hushåll, varav budget 200 exkl. moms. Detta ger en intäktsökning á 60 tkr exkl. moms per 2024. (Från 1 januari 2025 ytterligare höjning á 200 kr/månad/hushåll)
2. Vatten och avlopp: Beräkning +20%.
3. Övriga fastighetskostnader: Beräkning +4%, försäkring +15%.
4. Dränering vår 2024.
5. Enligt aktuellt års prisbasbelopp (beslutas av Regeringskansliet)
6. Ny markanläggning (parkering) från 2023.
7. *Likviditetsmässigt resultat: denna post ska inte vara negativ*