

INFORMATION OM RÖRRENOVERING OCH FINANSIERING

BILAGOR

1. Anmälan "Egenfinansiering"
2. Anmälan för Kontrolluppgift till Skatteverket

1 RÖRRENOVERING

Styrelsen har tecknat kontrakt på rörrenovering i tre etapper med Svensk Röranalys AB. Det är bindande kontrakt för den första etappen och möjlighet att antingen gå vidare med etapperna 2 och 3 eller att avbryta efter den första etappen om vi inte är nöjda med entreprenören. Arbetsantagandet idag är självklart att vi inte ska behöva avbryta efter första etappen.

Etappindelningen är den samma som gällde när området byggdes på 1960-talet och börjar med de äldsta husen:

Etapp 1: Radhuslängor vid Kronstigen, Barkstigen, Stamstigen och Stubbstigen.

Etapp 2: Radhuslängor vid Grankottrevägen och Bokstigen.

Etapp 3: Radhuslängor vid Fågelsträcket.

Etapp 1 är tänkt påbörjas vecka 45 och pågå en bit in i 2024 med uppehåll över Jul och Nyår. Etapp 2 och 3 är tänkt att påbörjas under våren 2024.

Mer information kommer att ges på ett informationsmöte som är tänkt att hållas under vecka 41. Datum för mötet blir 12 oktober. Tid och plats meddelas inom kort.

2 FINANSIERING

2.1 BAKGRUND

Föreningen har, genom avgiften till Underhållsfonden (som nu är på 750:-/månad och medlemsfastighet), bankmedel som tillsammans är cirka 3.5 miljoner. Hela det beloppet bör inte användas för rörrenoveringsprojekten, utan styrelsen har tänkt att använda 3 miljoner för att ha medel tillgängligt om t ex akut reparation av fjärrvärmesystemet behöver vidtas.

Kontraktet för alla etapperna är på 12.7 miljoner (exkl. moms) och RVS har rekommenderats att vara beredda på att räkna med ett 10 % högre belopp för att täcka eventuella kostnadsökningar (som kan uppstå om verkligheten inte stämmer med de ritningar som entreprenören fått ta del av). Detta betyder att styrelsen kalkylerar med en totalkostnad på 13.97 miljoner (exkl. moms). Som blir 10.97 miljoner (exkl. moms) efter att ha tagit medel ur Underhållsfonden.

En ytterligare faktor som tillkommit under 2023 är att Skatteverket har beslutat att samfällighetsföreningar måste lägga 25 % moms på allt som faktureras medlemmarna. Det betyder att kostnaden för medlemmarna blir högre än 1/137 av ovan nämnda kalkyltotalsumma på 10.97 miljoner, utan det blir drygt 13.7 miljoner (inkl moms) eller lite drygt 100,000:- kronor per medlemsfastighet.

2.2 BETALNINGSMODELLER FÖR MEDLEMMAR

Det finns – sett ur samfällighetsföreningens perspektiv – två finansieringsmodeller och medlemmarna behöver välja vilken som skall gälla för den egna fastigheten:

1. Finansiering via lån som samfällighetsföreningen tar.
2. "Egenfinansiering", dvs fastigheten utnyttjar inte samfällighetsföreningens lån, utan ägaren/ägarna har egna bankmedel eller tar eget lån.

2.3 HUR MYCKET BEHÖVER SAMFÄLLIGHETSFÖRENINGEN LÅNA?

I sektion 2.1 ovan anges en kalkyltotalsumma på 10.97 miljoner som en tänkbar lånesumma. Men om ett antal medlemmar väljer finansieringsmodellen "Egenfinansiering" så kommer lånebehovet att minska.

Därför behöver styrelsen få svar från medlemmar som kan tänka sig "Egenfinansiering" för att kunna komma fram till rätt lånebelopp. Svar lämnas på blanketten **Anmälan "Egenfinansiering"** senast **2023-11-07**.

2.4 EXEMPEL PÅ KOSTNADER FÖR MEDLEMMARNA MED DET TVÅ FINANSIERINGSMODELLERNA

För dessa exempel har följande antaganden gjorts:

- 14 medlemmar väljer "Egenfinansiering" (dvs cirka 10 % av medlemmarna).
- Total kostnad per medlem 100,091:- kronor.
- Totalt lånebelopp 9.57 miljoner.
- Amorteringstid 30 år.
- Rak amortering, dvs samma amorteringsbelopp per månad.
- Ränta 6.5 %.

Styrelsen vet inte idag hur betalningsplanen till entreprenören kommer att se ut, vilket påverkar både när och i hur stora steg låneutbetalning skall ske samt när återbetalning skall påbörjas. Detta leder till följande kompletterande antaganden:

- Hela lånesumman betalas ut i januari 2024
- Räntebetalning och amortering startar i mars 2024.

2.4.1 EXEMPEL PÅ FÖRSTA LÅNEÅTERBETALNING PER MEDLEM

Första amortering:	220:-
<u>Första räntebetalning:</u>	<u>420:-</u>
Delsumma	640:-
<u>Moms</u>	<u>160:-</u>
Summa	800:-

(OBS Beloppen avrundade till hela tiotal kronor).

Betalningar därefter blir något mindre månad för månad eftersom räntedelen sjunker. Men fastigheten belastas med sin andel av skulden tills den är helt betald, vilket ger något högre månadskostnader jämfört med Egenfinansiering.

Samfällighetsföreningen har möjlighet att lämna kontrolluppgift på årligen betald ränta (exkl. moms) till Skatteverket. Medlem som vill ha detta skall anmäla det till styrelsen.

Det är svårt att beräkna vad totalkostnaden blir för medlemsfastighet som väljer att utnyttja finansiering via samfällighetsföreningens lån, bl a pga att ingen kan veta hur räntor förändras samt om framtida styrelser och eller föreningsstämmor beslutar att återbetala lånet i förtid. En enkel kalkyl styrelsen gjort tyder på att det kommer att kosta runt 210,000:- för medlemsfastigheten sett över hela lånetiden.

Det går inte idag att säga om medlemsfastighet i framtiden kan lösa sin del av lånet i förtid, utan medlem som väljer finansiering via samfällighetsföreningens lån bör räkna med att det gäller för lånets hela löptid samt att det följer fastigheten vid försäljning.

2.4.2 EXEMPEL PÅ BETALNINGSTEG VID "EGENFINANSIERING"

Första betalningen blir 40 % av totalt belopp och den faktureras under första kvartalet 2024.

Betalningssteg 1:	32,000:-
<u>Moms</u>	<u>8,000:-</u>
Summa	40,000:-

Betalningssteg 2 blir troligen på samma belopp som steg 1 och Betalningssteg 3 på cirka halva beloppet.

BILAGA 1 - ANMÄLAN "EGENFINANSIERING"

Bindande anmälan till "Egenfinansiering".

Fastighet: _____

Gatuadress: _____

Underskrifter

Lidingö 2023-__ - __

Ägare 1

Namnförtydligande

Ägare 2

Namnförtydligande

Underskriven blankett lämnas **senast 2023-11-07** i samfällighetsföreningens brevlåda, Grankottevägen 17 (eller ordförandens, Barkstigen 5).

BILAGA 2 - ANMÄLAN FÖR KONTROLLUPPGIFT TILL SKATTEVERKET

Medlem som använder finansiering genom samfällighetsföreningens lån kan anmäla att kontrolluppgift på betald ränta ska lämnas till Skatteverket.

För Kontrolluppgift behöver samfällighetsföreningen följande information:

Ägare 1:

Personnummer: _____

Namn: _____

Fastighet: _____

Ägarandel: _____

Postutdelningsadress: _____

Postnummer och ort: _____

Ägare 1:

Personnummer: _____

Namn: _____

Fastighet: _____

Ägarandel: _____

Postutdelningsadress: _____

Postnummer och ort: _____

Om fastigheten har fler än två ägare och Kontrolluppgift ska lämnas för tredje (fjärde osv) ägare så skall motsvarande information lämnas även för den/de ägaren/ägarna.