

INFORMATION OM RÖRRENOVERING OCH FINANSIERING

BILAGOR

1. Anmälan "Egenfinansiering"
2. Anmälan av betalningsmodell för "Egenfinansiering"
3. 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 Grankottevägen och Bokstigen.

Etapp 3: Radhuslängor vid Fågelsträcket.

Etapp 1 pågår när detta skrivs. Etapp 2 och 3 är tänkt att påbörjas under våren 2024.

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. Fram till då detta skrivs har 66 medlemmar (eller 48 %) valt finansieringsmodellen "Egenfinansiering", vilket betyder att lånebehovet minskar till strax under 6 miljoner om man inte tar hänsyn till moms (både debitering och avdrag) och dess kassaflödeseffekter.

(Vad som avses med kassaflödeseffekter avser det faktum att samfällighetsföreningen moms-deklarerar till Skatteverket på kvartalsbasis. Det skulle kunna betyda att om moms-avdrag överstiger moms-debitering med en viss summa, exempelvis 50,000:- per månad under kvartal 1 så ligger samfällighetsföreningen ute med de pengarna, i vissa fall flera månader. Med dessa exempelsiffror kan samfällighetsföreningen med andra ord få tillbaka 150,000:- någon gång i kvartal 2.

2.4 NÄR HAR STYRELSEN TÄNKT ATT LÅN BEHÖVER UTBETALAS SAMT NÄR BEHÖVER "EGENFINANSIERING" FAKTURERAS MEDLEMMARNA?

Den som valt "Egenfinansiering" kan hoppa över nästkommande stycken text och gå direkt till 2.4.2.

2.4.1 LÅNEFINANSIERING OCH FÖRSTA LÅNEUTBETALNING

Styrelsen räknar med att första låneutbetalning från bank behöver ske under februari.

Senare under året kommer fler utbetalningar att behöva ske och i den dialog styrelsen har med bank är det tänkt att lånet i praktiken skall bestå av ett antal lån så att de kan ha lite olika räntevillkor (t ex fast X år, fast del av år eller rörlig) – allt för att både minimera risken att få "räntechocker", men också att inte fastna i de relativt höga räntor som gäller just nu.

För lån är det tänkt att ha 20 års löptid. Detta är i enlighet med beslutet på Extrastämman 2023-02-16.

När detta skrivs är inte lånevillkor överenskomna, men styrelsen antar att räntebetalningar kan behöva ske från och med mars eller april och i så fall kommer de första faktureringarna av ränta (+moms) ske till medlemmar som utnyttjar denna finansieringsform.

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.

(Nuvarande styrelse ska ta fram en modell för att ge enskild medlem möjlighet att lösa in sin del av lånet i förtid, t ex vid omförhandling av eventuellt bundet lån. En sådan förtida slutbetalning skulle i så fall kunna vara möjlig vid ett tillfälle per år, t ex vid årsskiftet).

Exempel på månadsfakturering för lån, där följande antaganden gjorts:

- 71 medlemmar väljer denna finansiering.
- Kostnad per medlem 100,091:- kronor.
- Totalt lånebelopp 7.11 miljoner.
- Amorteringstid 20 år.
- Rak amortering, dvs samma amorteringsbelopp per månad.
- Ränta 6.5 %.

Med dessa antagande skulle lånealternativet för varje medlem kosta ungefär 1,200:- per månad första året, som denna kalkyl visar:

Amortering:	420
Ränta:	540
Summa:	960
Moms:	240
Totalt:	1,200

Medlem som ursprungligen tänkt sig lån, men har ändrat sig till "Egenfinansiering", men som inte anmält detta, ombeds göra detta snarast, så att styrelsen ska kunna komma fram till rätt lånebelopp. Svar lämnas på blanketten **Anmälan "Egenfinansiering"** senast **2024-01-15**.

2.4.2 ”EGENFINANSIERING”

Medlem som utnyttjar föreningens lånefinansiering kan hoppa över detta avsnitt.

För medlemmar som valt ”Egenfinansiering” kan flera betalningsmodeller komma ifråga och om ingen preferens anmäls till styrelsen senast 2024-01-31, så kommer alternativ 1 nedan att gälla.

Följande betalningsalternativ för ”Egenfinansiering” föreslås av styrelsen:

- 1) Månatlig fakturering med cirka 1/12 av cirka 80,000:-, dvs 6,667:- +moms, vilket blir 8,333:- inkl. moms. Första fakturering skulle bli februari-fakturan.
- 2) Betalning i tre steg om 30,000:-, 30,000:- och cirka 20,000:- under året, med den första faktureringen på februari-fakturan. (Beloppen ovan är exkl. moms).
- 3) Betalning av preliminärt totalbelopp i ett steg. Fakturering för denna betalningsmodell skulle troligen bli i februari. (Beloppet skulle vara inkl. moms, dvs 100,000:-).

OBS Totalbeloppet som rörrenoveringen kostar kan i slutändan påverkas av tillägg eller avdrag som entreprenören och styrelsen kommer fram till och kommer överens om. Det betyder att för de 3 betalningsmodellerna ovan kan en extra tilläggsbetalning behövas på slutet eller att tillgodo (alternativt återbetalning sker).

Om styrelsen inte får besked om vald betalningsmodell, så kommer 1) att gälla.

För medlem som vill välja någon av modellerna 2) eller 3) behöver styrelsen få svar senast 2024-01-15 på **Anmälan av betalningsmodell för ”Egenfinansiering”**.

BILAGA 1 - ANMÄLAN "EGENFINANSIERING"

OBS skall inte lämnas av de medlemmar som redan anmält detta. (Medlem som är osäker på om anmälan redan lämnats kan kontakta ordföranden).

Bindande anmälan till "Egenfinansiering".

Fastighet: _____

Gatuadress: _____

Underskrifter

Lidingö 2024-__ - __

Ägare 1

Namnförtydligande

Ägare 2

Namnförtydligande

Underskriven blankett lämnas **senast 2024-01-15** i samfällighetsföreningens brevlåda, Grankottevägen 17 (eller ordförandens, Barkstigen 5).

BILAGA 2 - ANMÄLAN AV BETALNINGSMODELL FÖR "EGENFINANSIERING"

Bindande anmälan till betalningsmodell för "Egenfinansiering".

OBS gäller endast för medlem som vill ha någon av betalningsmodellerna 2) eller 3) för "Egenfinansiering".

Fastighet: _____

Gatuadress: _____

Jag/vi väljer betalningsmodell:

- Betalning i tre steg om 30,000:-, 30,000:- och cirka 20,000:- (exkl moms) under året, med den första faktureringen på februari-fakturan.
- Betalning av preliminärt totalbelopp i ett steg. Fakturering för denna betalningsmodell skulle troligen bli i februari.

Underskrifter

Lidingö 2024-____-____

Ägare 1

Namnförtydligande

Ägare 2

Namnförtydligande

Underskriven blankett lämnas **senast 2024-01-31** i samfällighetsföreningens brevlåda, Grankottevägen 17 (eller ordförandens, Barkstigen 5).

BILAGA 3 - 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.