

Samfälligheten Litteratören, Orgnr 717922-4816
Kallar till Årsstämma 2024 Tisdagen den 21/5 kl. 18.30 Samlingslokalen.

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande och sekreterare för mötet
3. Upprättande av röstlängd
4. Val av 2 st justerare
5. Stämmans behöriga utlysande
6. Styrelsens förvaltningsberättelse och redovisningshandlingar
7. Revisorernas berättelse
8. Fastställande av resultat och balansräkning
9. Ansvarsfrihet för styrelsen
10. Beslut i anledning av vinst eller förlust enligt balansräkningen
11. Arvoden till styrelse och revisorer
12. Framställningar från styrelse och/eller motioner från medlemmar
13. Styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd
14. Fastställande av underhålls och förnyelseplan
15. Val av styrelseordförande, styrelse och suppleanter
16. Val av revisorer och suppleant
17. Val av valberedning och suppleant
18. Övriga frågor
19. Stämmoprotokoll delas ut i brevlådor och finns tillgängligt på hemsidan senast 5/6

Motioner skall vara anmälda till styrelsen, senast 4 veckor före stämmans hållande.

Förvaltningsberättelse, budgetförslag, och debiteringslängd bifogas.

Sundsvall den 22 April 2024
Styrelsen

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för anläggningssamfälligheten Litteratören får härmed avge stadgeenlig förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 20230101-20231231

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordförande Jan-Olof Andersson
Vice ordf. Magnus Engstrand
Sekreterare Per-Olof Sjöström
Ledamot Reidar Nygren
Ledamot Bertil Olsson

Styrelsesuppleanter

Caroline Sundberg
Bo Stattin

Firmatecknare, två i förening

Jan-Olof Andersson
Magnus Engstrand
Per-Olof Sjöström

Revisorer

Martin Kling Sammankallande
Håkan Rönnholm

Valberedning

Victoria Öhlén Sammankallande
Ing-Lill Nilsson Ledamot
Erik Sjölander Suppleant

Sammanträden

Under året har 7 protokollförda styrelsemöten hållits.

Kommentarer till resultat för 2023:

Värme

Den totala årskostnaden för fjärrvärmens 2023 är i paritet med 2022 årskostnad.

Slutfört underhåll av mark/byggnad

Återställande och asfaltering utförd på de ytor som berördes när vi åtgärdade vattenstammarna på hus 38-54. Vi lagade även slukhål som uppstått samt bytte en del lock på våra dagvattenbrunnar

Åtgärdsplan för 2024

Nytt ytskikt på våra tak och övrigt planerat underhåll.

Takrenoveringen skall fortsätta i sommar, där vi lägger nya tätskikt på alla tak, både på hus och garage, ej uthusen. Entreprenör är vald med hänsyn tagen till både kvalitet på arbete, material, garanti och pris. Beslutet om själva takrenoveringen är redan taget på flera tidigare stämmor mellan 2020-21. Den är sedan tidigare påbörjad på hus nr 96-128.

Kostnaden som återstår för de hus och garage som ej är åtgärdade är Totalt 1.200.000- inkl. moms. Varav 885.000:- blir rot och resterande är kostnaden för våra garage. Vi kommer att dra roten som vi gjorde på de tidigare utfärda taken då vi nu inte momspliktiga längre enligt beslut av högsta förvaltningsrätten. Det betyder alltså naturligtvis att alla våra fastigheter hanteras lika. Det är ytterst beklagligt att det tagit så lång tid att komma i mål med banken så att vi får låna igen, samt att antalet extrastämmor som samfälligheten tvingades genomföra, ytterligare drog ut på tiden.

Vi genomför i vår en entreprenad för vår gemensamma sophantering med Moloker varav en är för restavfall samt en för matavfall. Den förläggs vid den nedre infartens översida. Detta planeras att drifställas den 1/7 2024. Vi förbereder också marken för de kärl som kommer att behövas efter 2028 enligt krav från Sundsvalls kommun. Nyckel för att öppna kärLEN blir densamma som till vårt förråd.

Rent ekonomiskt så innebär det följande för oss boende. Vi betalar idag för ett normalhushåll 2381:- inkl. moms per år. Den nya avfallshanteringen innebär en kostnad på 1100:- inkl. moms per år och hushåll.

Vi sparar alltså ca 110 kr/ per hushåll och månad på detta Den kostnaden lägger vi på månadsavgiften from 1/7. Vi planerar också för att under 2025 måla samtliga gavlar, vilket har en kostnad på 400- 500tkr. För att klara framtida planerade åtgärder så föreslår styrelsen att vi höjer månadskostnaden till 3900:-/månad from. 1/7.

Väl mött

Styrelsen_den 22 april 2024

Städveckan: sker vecka 19 den 6-11/5 med allmän arbetsdag på lördagen.

Bilagor: Budget 2024–25. Förslag till Debiteringslängd 2024-25

Bokslut för perioden 2023-01-01 till 2023-12-31 skickas ut innan stämman

Bilaga 1. Budget för 2024-25

Bilaga 2: Debiteringslängd

Bilaga 3. Motion Nr 1 Seved Englund, Nr 2 Lennart Norberg,
Nr 3:1, 3:2 Gunnar Jähkel

Bilaga 4. Styrelsens svar till de inlämnade motionerna och rekommendationer för stämman att ta beslut om.

Kom ihåg att vi alla är solidariska delägare i Samfälligheten med det ansvar som det medför när det gäller engagemang och respekt.

Debiteringslängd för Samfällighetsföreningen Litteratören
fr o m 2024-07-01 t o m 2025-06-30

Totalt utdebiteras under perioden 2 376 000:-, vilket fördelar sig på medlemmarna enligt följande:

from 230701

Fastighet	Ägare	Årsbelopp	Drift	Underhållsplan	per månad
Bågevägen 20	Södergårds Helene	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 22	Falk Krister o Lena	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 24	Lögdal Sune	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 26	Emma Öberg, Erik Sjölander	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 28	Mikael Norén	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 30	Richard Holmgren	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 32	Zacco Peter o Anna-Greta	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 34	Aksoy Hasan o Asiye	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 36	Helene o Magnus Engstrand	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 38	Burman Margareta	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 40	Reidar & Inger Nygren	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 42	Hans & Christina Olofsson	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 44	Englund Kaj	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 46	Mikael Andersson & Erika Olsson	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 48	Brännström Jan-Erik o Gabrielle	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 50	Zekarias & Fithi Berhane	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 52	Leif Nylander o Özlem Ture	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 54	Berggren Lennart	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 56	Claes Alnebo	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 58	Lidholm Mikael o Schedin Maria	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 60	Olsson Bertil	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 62	Lars Åström o Elisabeth Sundholm	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 64	Haglund Björn o Eva	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 66	Flodin Jan	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 68	Tjärnström Johan o Birgitta Sundelin	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 70	Englund Lars-Åke	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 72	Karlsson Kay o Monica	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 74	Stattin Bo	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 76	Strandberg Ulla Birgitta	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 78	Hjort Håkan	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 80	Josefin o Martin Modin	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 82	Höglin Rolf	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 84	Ida Forsström Spiik, Dennis Svedin	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 86	Andersson Jan-Olof o Annelie	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 88	Niklas Nyberg	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 90	Ann-Catharina Bergvik	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 92	Viktoria Öhlen o Hans Nordin	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 94	Kling Eva o Martin	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 96	Svensson Håkan	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 98	Hillevi Englund	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 100	David Svensson o Susanne Eriksson	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 102	Hagman Elin o Magnus	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 104	Jonas Lindqvist	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 106	Sjöström Per-Olof o Åsa	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 108	Mats o Anna Hågglund	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 110	Berggren Göran	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 112	Norberg Lennart o Näslund Ella	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 114	Jähkel Gunnar	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 116	Håkan Rönnholm	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 118	Engebo Jens o Maud	46 800	3750	150	3900

Bågevägen 120	Rydfjord Håkan o Monica	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 122	Bo Andersson o Inga-Lill Nilsson	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 124	Anton & Moa Gustafsson	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 126	Per-Jimmy & Ulricha Gatugård	46 800	3750	150	3900
Bågevägen 128	Olle Öhlen & Emma Karlsson	46 800	3750	150	3900

Total utdebitering per år

2 574 000

Beloppet skall erläggas med $1/12 = 3900$:- i förskott för varje månad under perioden genom insättning på postgirokonto 93 44 04 - 5 enligt avisering

Budget 2024 Utfall 2023 Budget 2023

Konto	Text	Ink moms	Ex moms	
8411	Räntekostnader Takfot 1,66 %			0
8411	Räntekostnader Tak 5 %	30000		0
8311	Ränteintäkter avräkning HSB		-761	
8313	Ränteintäkter från hyresfordringar		-73	
8422	Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder		42,7	
	Totalt	30000	-791	0
4011	Förbrukningsmaterial fastighet		2171	
4043	Besiktningar & Serviceavtal			
4070	Snörenhållning & sandning	200000	185862	180000
4071	Trädgårdsskötsel			
4082	Fastighetsskötsel Avtal	88750	70116	86000
4084	Trädgårdsskötesel extra deb	0	3875	0
4086	Fastighetsskötsel extra deb			19000
4088	Serviceavtal		4860	
	Totalt	288750	266884	285000
4110	Reparationer, bostäder		6077	
4150	Rep av Byggnader	50000	17855	50000
4160	Rep av mark	10000	68644	
4170	Rep av p-platser		0	
4190	Reparation övrigt			
4250	Underhåll mark & bygg enl plan	150000	0	100000
	Totalt	210000	86499	150000
4310	Elavgifter	65000	41671	63800
4323	Fjärrvärme	825000	636399	640000
4330	Vatten	281250	218772	220000
4340	Sophantering	33325	5708	6000
4349	Övrig renhållning	15000	8995	9000
	Totalt	1219575	911545	938800
4410	Fastighetsförsäkring	7024	8332	6200
4 460	Kabel-TV	275000	214708	215000
4461	Bredband			0
	Totalt	282024	223040	221200
5010	Lokal hyra	1900	1900	1000
6110	Kontorsmateriel & Trycksaker			
6321	Inkasso			
6481	Administrativa förv. Grundavtal	41000	32713	35000
6482	Administrativ Förvaltn. Ex	2000	1925	2000
6490	Övriga förvaltningskostnader	2500	2496	
	Totalt	47400	39034	38000
7216	Arvode styrelse	57300	57300	52500
7211	Arvode Revisorer	14300	3000	3000
7210	Arvoden övriga			
7510	Arbetsgivare avgifter	17900	14992	15000
5410	Förbrukningsinventarier			10000
	Totalt	89500	75292	80500
6821	Övrig föreningsverksamhet		9313	8000
6991	Övriga Kostnader			0
6230	Datakommunikation		923	2000

	Totalt	0	10236	10000
	Amortering lån Takfot			0
	Amortering lån Tak	60000		0
	Fondering	99000	0	99000
			0	99000
	Totalt	2326249	1611739	1822500
				2761

		2024	2023	2023
3011	Månads avgift	3900	3600	3600
3016	Parkering Moms	30000	19200	30000
3027	Månadsavgifter moms	2475000	1834800	2406000
3992	Övriga ersättningar ej moms			
	Totalt	2505000	1854000	2406000
	Kostnader	2326249	1611738,7	1822500
	Överskott alt underskott	178751	242261,3	583500

Bilaga 3

Nr 1.

Motion från Seved Englund (se fullmakt) till Litteratörens årsmöte den 21 maj 2024.

Med hänvisning till andra motioner som inlämnats till årsmötet vill jag framhålla:

1. Boksluten för 2021 och 2022 är felaktiga och bör ändras. Detta är fullt möjligt att göra. Vi bryter mot bokföringslagen båda åren.
2. Vi bryter mot lagen om samfälligheter när vi inte behandlar alla 55 medlemmar på samma sätt.
3. Om momsens kommer att finnas kvar för oss vet vi dagsläget inget om. Drar vi av momsens för nya fakturor för takarbeten, bryter vi mot lagen om mervärdeskatt och kan bestraffas med dryga böter, 25% på felaktigt belopp. Samfälligheten äger inte fastigheterna.

Jag föreslår att vi ändrar på boksluten för 2021 och 2022 och rättar den felaktiga bokföringen från driftkostnad till lån till medlemmar. Seved Englund, enl fullmakt.

2024-04-19

Till årsmötet 2024 samfälligheten Litteratören

Angående finansieringen av takreoveringen har jag följande synpunkter.

På senaste årsstämman, 2023 sades det att samfälligheten skulle dra av momsens på den kommande investeringen och att det inte skulle betalas av respektive fastighetsägare med ROT-avdrag. För mig verkar det märkligt då rotavdraget är 7107:- och momsens är 6075:- Ännu märkligare är att samfälligheter inte kan göra momsavdrag på privata fastigheter enligt skattemyndigheten.

Jag vet att: Högsta förvaltningsdomstolen har i fyra mål slagit fast att det bidrag som samfällighetsföreningar uttaxerar sina medlemmar inte ska vara föremål för mervärdesskatt.

Jag vet inte om det även gäller oss och om det har vunnit laga kraft.

Om så inte är fallet att vi sliper mervärdesskatten tycker jag att det är tagits ett väldigt olyckligt och dyrt beslut.

Fördyringen på en investering på 23268:- ,om man inte utnyttjar ROT-avdrag, är följande: Moms på lån i 10 år 6000:- Missat ROT-avdrag 7107:- Samfälligheten kan i bästa fall låna till 2% högre ränta än vi själva plus att vi inte kan göra ränteavdrag.

Sammantaget om man gör som sades på sista årsstämman, och det som gällde då, ger det en fördyring på **15000 till 17000 kronor** beroende på ränteläget.

Denna redovisning gäller bara för våra privata tak och inte för garagetaken.

Det minsta som kan göras att ändra beslutet att samfälligheten försöker att dra av momsens. Det bästa beslutet är att var och en betalar takreoveringen själv och vi lägger dessa pengar på att måla om det gråa till enhetlig färg så vi får liknande stil på området som våra grannar när det gäller färgsättningen. Hur många gråa kulörer har vi?

P.S. Hade de pengar som betalades ut till oss, som redan har bytt takbeläggning, bokförts som skuld till samfälligheten hade vi haft 400.000:- mer i kassan och därmed inneburit solidare förening enligt de ekonomer jag pratat med.

Lennart Norberg

Bågevägen 112

Motion 3 = 1

Till Samfällighetsföreningen Litteratören

Samfällighetsföreningens finansiering av takrenoveringen av våra enskilda tak på respektive fastighet blir väsentligt dyrare än om vi själva finansierar det till lägre eller ingen ränta och får göra ROT avdrag.

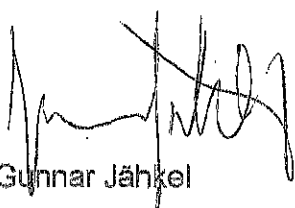
Därför föreslås följande:

Fastighetsägare till Bågevägen 96 till 128, som redan fått ersättning från samfälligheten för att betala faktura från takentreprenören Biscaya, får möjlighet att återbetala beloppet till samfälligheten.

Fastighetsägare till Bågevägen 20 till 94 ges möjlighet att med ROT avdrag betala takentreprenören för kostnaden för arbetet på eget tak.

Fastighetsägare som vill att samfälligheten finansierar takrenoveringen på det egna taket debiteras extra under 10 år till dess att kostnaden inklusive föreningens vid varje tidpunkt högsta låneränta samt moms till fullo är betalt.

Sundsvall 2024-04-22



Gunnar Jähkel

Bågevägen 114

Filla 21:15

Motion 3 = 2

Till Samfällighetsföreningen Litteratören

Till stadgarna §5 om styrelsens sammansättning och val föreslås följande tillägg:

”Så långt andra lämpliga kandidater finns att tillgå bör styrelseledamöter ersättas senast efter att de suttit 8 år i följd i styrelsen. Dock bör återinval i styrelsen kunna ske efter ytterligare minst 8 år.”

Förhoppningen är att detta skall öka engagemanget hos våra medlemmar och att vi bättre utnyttjar våra olika kompetenser och erfarenheter.

Sundsvall 2024-04-22



Gunnar Jähkel

Bågevägen 114

Filla 21:15

Bilaga 4.

Svar från samfälligheten:

Punkt 1. Detta har tagits upp på tidigare stämmor och lämnades då efter en tydlig förklaring av våra revisorer, utan åtgärd. Styrelsen anser att denna punkt ej skall bifallas och råder därför stämman att rösta enligt styrelsens förslag

Punkt 2. Vi förstår inte motionens avsikt i denna punkt och denna punkt saknar relevans då alla 55 medlemmar behandlas exakt lika. Vi behandlar därför inte punkt 2

Punkt 3 saknar relevans då vi inte är momspliktiga längre och behandlas därför inte

Motionen från Lennart Norberg

Svar från samfälligheten:

Då föreningen ej längre är momspliktig och rot skall användas vid fortsatt takbyte så faller förslaget om rot i denna motion. När det gäller finansieringen så är beslutet tagit sedan tidigare stämmor om lånefinansiering och därför inte aktuellt.

Styrelsen anser att motionen inte skall bifallas och att stämman röstar enligt styrelsens förslag.

Motioner 3:1 från Gunnar Jähkel

Motionen om Takreoveringen faller på att finansieringen redan är beslutad vid ett flertal stämmor och därför saknar relevans samt att förslaget om att vissa boende i princip skulle låna pengar av föreningen när egna medel saknas, inte är rimlig då vi inte bedriver bankverksamhet. Med hänsyn till att en annan motion också talar om rättvisa för alla medlemmar, så faller ju detta också.

Styrelsen anser att motionen inte skall bifallas och att stämman röstar enligt styrelsen förslag.

Motion 3:2 som rör hur länge man bör sitta i samfällighetens styrelse.

Vid varje ordinarie årsstämma går mandattiden ut för en eller flera styrelseledamöter. Om de avgående ledamöterna är villiga att ställa upp för val till ytterligare en mandatperiod kan förslag läggas om omval (förslag från valberedningen eller envar närvarande medlem) och motförslag kan läggas (av valberedningen eller av envar närvarande medlem) om nyval av andra ledamöter. Varje vid stämman närvarande medlem i föreningen har en röst som hen kan lägga på endera av förslagen eller så kan medlemmen avstå att rösta. Medlemmen kan tycka att den/de avgående ledamöterna har gjort ett bra arbete och tycka att det vore bäst med ett omval för en mandatperiod till. Medlemmen kan istället tycka att det vore bra med en förnyelse i styrelsen och att de föreslagna för nyval säkert skulle göra ett gott arbete. Styrelsen anser att föreningsdemokratin bäst gynnas av att medlemmen gör sitt val helt utan direktiv från föreningens stadgar och yrkar därför avslag på motionen