



Presentation

Dennis Westin

Vice Ordförande

Presentationer på Stämman

- Jag kommer först snabbt gå igenom Underhållsplanen
- Sedan kommer jag lite snabbt redogöra för problemet med brevlådorna
- Sedan lite info om soptunnor för matrester
- Jag kommer sedan att gå igenom vår nya ekonomi funktion

- Ni kan gärna ställa frågor under genomgången
- Efter genomgången kan vi fortsätta diskussionen och ni kan ställa flera frågor

Underhållsplanen

- Jag kommer snabbt att gå igenom det viktigaste i underhållsplanen för att sedan gå vidare till andra frågor

Förslag till Underhållsplan 2023

• Upprustning lekplatser	20 000
• Översyn gräsmattor, träd och buskar	80 000
• Underhåll garage, undercentral och krypgrunder	130 000
• Spolning och fotografering av avlopp i krypgrunder	200 000
• Byte av sand i sandlådor	200 000
• Bygga om en sopbehållare för matavfall	<u>40 000</u>
• Totalt föreslagen kostnad för underhåll enligt plan 2023	670 000
• Slut	

Problem med brevlådorna vid tomtgränsen

Brevlådor fortsättning

- PostNord vill förenkla brevtäckningen
- De vill leverera breven till några få platser i vårt område
- PostNord kan från den 1 April tvinga oss att flytta alla våra brevlådor till centrala platser i området

Brevlådor fortsättning

- PostNord vill förenkla sin brevutbärning
- Det enklaste är att dela ut alla brev på ett ställe
- Det skall vara max 200 m från huset till den centrala brevlådan
- Det skulle innebära att vi kan få våra brevlådor på centrala platser i Akalladalen
- Antagligen 3 brevlådesamlingar vid garagen
- Antagligen 2 brevlådesamlingar nära vändplanen vid Tavastehusgatan

Brevlådor fortsättning

- PostNord måste framföra krav till oss för att införa centrala brevlådor
- Sedan har vi 6 månader på oss att införa centrala brevlådor
- Vi måste kanske begära en ny Lantmäteriförrättning
- Senast gjorde vi detta när vi installerade sopnedkassen

Brevlådor fortsättning

- Om PostNord kräver av oss att införa centrala brevlådor måste vi antagligen begära ny Lantmäteriförrättning.
- En sådan tar antagligen lång tid. Mellan 1 mån och 16 mån.
- Kan kosta mellan NOLL Kr och 200 000 Kr
- Eventuellt kan vi vara tvungna att hämta vår post på Norgegatan i Kista om det blir problem

Brevlådor Boxicon



Brevlådor förslag till beslut

- Styrelsen vill att Stämman tar ett beslut på att införa centrala brevlådor OM PostNord kräver detta av oss
- Styrelsen vill att Stämman tar beslut på att söka ny Lantmäteriförrättning OM det krävs av oss.
- Styrelsen vill att Stämman tar beslut att inköpa centrala brevlådor OM det krävs av oss.
- Det kan kosta mellan 300 000 Kr och 600 000 Kr
- 300 000 kr för brevlådorna
- Mellan NOLL och 200 000 Kr för Lantmäteriförrättningen
- Skall göras som en investering med 5 års avskrivning

Brevlådor fortsättning

- Styrelsen har beslutat att vi skall invänta PostNords krav
- Kanske behöver vi inte skaffa centrala brevlådor.
- Hos oss kan man ju åka med bil till alla brevlådor.
- Om kravet kommer har vi 6 månader på oss att skaffa centrala brevlådor.
- Eventuellt hinner vi inte få Lantmäteribeslut inom tiden
- I värsta fall så måste alla hämta sin post på Norgegatan i Kista
- Slut

Stockholm Vatten och Avfall kräver av oss
att vi måste skaffa soptunnor för **Matrester**

Soptunnor för **Matrester**

- Vi måste anordna sophantering för matrester
- Styrelsen har beslutat att bygga om en av de 2 sopnedkasten på Tavastehusgatan vid Slingerbulten.
- Öppningen blir mindre och botten på sopkärlet skall bli tätare.
- Eventuellt kommer vi längre fram att anordna flera sopkärl för Matrester, men de blir mindre kärl ovan mark.
- Vi är rädda för att sådana mindre kärl kommer att lukta på sommaren
- Slut

Ny ekonomifunktion

Anledning för nya ekonomifunktionen

- Vår kassör sedan 38 år slutar
- Skatteverket tvingar oss att deklarera Moms
- Därför har vi anlitat ett Bokföringsbolag (Simpleko)
- Simpleko har andra rutiner än Akalladalen

Vår kassör sedan 38 år slutar som kassör

- Vår kassör Björn Lundstedt slutar som kassör
- Björn har gjort ett MYCKET stort jobb varje år, som vi inte tror att en ny kassör kan göra.
- Vi måste börja redovisa MOMS var 3:e mån
- Vi vet inte hur man gör detta.
- Detta är anledningarna till att vi vill anlita ett bokföringsföretag.

Vi måste börja redovisa MOMS

- Anledningen:
- En Samfällighet i Tyskland blev tvungen att börja redovisa moms efter ett domstolsutslag
- Sedan har detta blivit EU rätt
- Därför måste alla Samfälligheter i Sverige med en omsättning över 80 000 Kr börja redovisa moms
- Som skatteverket ser det, är det ingen lagändring.
- Det är en ändring av tolkningen av befintlig lag.
- Detta är en annan anledning till att vi velat anlita ett bokföringsföretag.

Bokföringsofferter

- Vi bad om offerter från 4 företag
- 2 företag var stora och 2 företag var små
- De små hade inte några inarbetade rutiner för det vi ville ha.
- De 2 stora var Simpleko och NABO
- Simplekos offert var på 90 000 Kr per år inkl moms
- NABOs offert var på 150 000 Kr per år inkl moms
- Vi träffade Simpleko i Uppsala och tyckte att de verkade bra

Simpleko AB

- Simpleko sköter ekonomin för cirka 1000 kunder
- De flesta kunderna är Bostadsrätts-föreningar
- Cirka 80 av kunderna är Samfälligheter
- Simpleko har väl inarbetade rutiner för bokföring och redovisning och utskick av månadsräkningar
- Vår faktura adress ändras till ett scanningsföretag i Östersund
- Styrelsen attesterar alla fakturor innan Simpleko betalar dem
- Vi har samma bankgiro som tidigare
- Vid betalning av månadsräkningar måste man ange OCR nummer
- Simpleko har börjat skicka ut månadsräkningarna i Feb 2023

Vad innebär det för oss att redovisa moms

- När vi betalar en leverantör så blir kostnaden mindre eftersom vi oftast kan dra av momsen
- När vi debiterar fastighetsägarna i Akalladalen så blir kostnaden mindre än tidigare, men så måste vi lägga på 25 % moms
- I slutändan borde det bli nästan samma kostnad för fastighetsägarna som tidigare.
- Dock är det några kostnader där det inte finns någon MOMS som vi skulle kunna dra av
- Det blir också mer administration
- Därför har vi anlitat Simpleko AB för ekonomiredovisningen

Det vi inte får dra av MOMSen för

- Nästan alla kostnader som Samfälligheten betalar får vi dra av momsens på med några undantag.
- Vi får inte dra av för amorteringar av banklån (ingen moms)
- Vi får inte dra av för räntekostnader på banklån (ingen moms)
- Vi får inte dra av för styrelsearvode och löner (ingen moms)
- Vi måste dock lägga på MOMS på Samfällighetsavgiften även för dessa kostnader.

Simplekos bokföring

- Simpleko kommer att sköta all bokföring för Akalladalen
- Alla i Styrelsen har access till bokföringen i Simplekos Portal
- Revisorerna har också tillgång till bokföringen i Portalen
- Alla fakturor från leverantörer skall attesteras av styrelsen innan de betalas av Simpleko
- Leverantörsfakturor upp till 10 000 Kr attesteras av kassören ensam
- Leverantörsfakturor upp till 2 milj Kr attesteras av 2 i Styrelsen
- Leverantörsfakturor över 2 milj Kr attesteras av 3 i Styrelsen

Simpleko AB

- Simpleko ägs av Riksbyggen Ekonomisk Förening
 - Är ett Svenskt bolag
 - Har cirka 100 anställda
 - Har cirka 95 miljoner i omsättning
-
- Riksbyggen är en ekonomisk förening med 106 bolag
 - Riksbyggen har en omsättning mellan 5 och 10 miljarder Kr
 - Slut

Månadsräkningarna

Nya rutiner

Tidigare månadsräkningar

- Räkningarna som Akalladalen tidigare delat ut, har avsett Samfällighetsavgiften för månaden innan.
- Räkningarna har också avsett värme och varmvatten kostnaden för månaden innan.

Kommande månadsräkningar

- Kommande månadsräkningarna (från och med Mars mån räkning) kommer att avse Samfällighetsavgiften för kommande månad, dvs Samfällighetsavgiften skall betalas i förskott.
- Kommande månadsräkningar kommer också att innehålla kostnaden för Värme och Varmvatten för 2 månader sedan.
- Innebär att kostnaden för Värme och Varmvatten för Jan månad skall betalas senast den sista Mars

Avgifterna kommer att anges dels utan moms och dels inkl moms

- Samfällighetsavgiften kommer att anges utan moms
- När momsen läggs på blir det cirka 1 600 Kr per mån i 12 mån
- 1 600 kr i 12 månader = $12 \times 1600 \text{ Kr} = 19\,200 \text{ Kr}$ per år
- På grund av att vi inte ville ha dubbla avgifter i Jan, så satte vi avgiften för Jan till NOLL Kr och fördelade Jan månads avgift på årets övriga 11 månader.
- Det innebär att Samfällighetsavgiften är satt till 1 400 Kr plus moms
- = 1 750 kr per månad för 11 månader år 2023.
- Det blir $1\,750 \text{ Kr} \times 11 \text{ mån} = 19\,250 \text{ Kr}$ dvs 50 Kr mer (för att få jämna belopp)
- Nästa år går vi tillbaks till debitering 12 mån per år

MÅNADSBETALNINGAR FÖREGÅENDE ÅR

	DEC	JAN	FEB
SAMFÄLL. AVG	AVGIFT		
VÄRME VARMVATTEN	AVGIFT		

The diagram illustrates the timing of payments. Two arrows originate from the 'AVGIFT' (fee) entries in the 'DEC' column. One arrow points to the 'JAN' column, and the other points to the 'FEB' column, indicating that payments for these services are made in the following month.

MÅNADS BETALNINGAR DETTA ÅR 2023

	JAN	FEB	MARS	APRIL	MAJ
SAMF. - AVGIFT	NOLL	AVG.	AVG.	AVG.	AVG.
VÄRME O VARMVATTEN	AVG	AVG	AVG	AVG	

MÅNADSBETÄLN. KOMMANDE

	JAN	FEB	MARS	APRIL	MÅJ	JUNI
SAMF. AVG.				AVG	AVG	AVG
VÄRME O VÄRMVATT	AVG	AVG	AVG	AVG		

Diagram illustrating the calculation of monthly payments (MÅNADSBETÄLN. KOMMANDE) for the next period. The table shows the relationship between the current month's average (AVG) and the next month's average (AVG) for both 'SAMF. AVG.' (Total Average) and 'VÄRME O VÄRMVATT' (Heat and Hot Water).

Arrows indicate the flow of data: from 'VÄRME O VÄRMVATT' in one month to 'SAMF. AVG.' in the next month, and from 'SAMF. AVG.' in one month to 'VÄRME O VÄRMVATT' in the next month.

Månadsräkningarna från och med Februari 2023

- Månadsräkningarna skickas i fortsättningen ut av Simpleko
- De skickas ut cirka den 6:e – 10:e dagen i månaden.
- Skall vara betalda den sista i samma månad.
- Den som inte betalar i tid får en påminnelse efter cirka 10 dagar.
- Den som inte betalar då, kommer att bli anmäld till inkasso

Den första avin från Simpleko

- Den första avin från Simpleko skickades ut den 6:e Feb 2023
- Skickades till fastighetsägarens brevlåda i Akalladalen för de som är mantalskrivna i Akalladalen
- De som är skrivna på annan adress, har fått avin skickad dit.
- En del har fått första avin till sin mailadress

Adressat på första avin från Simpleko

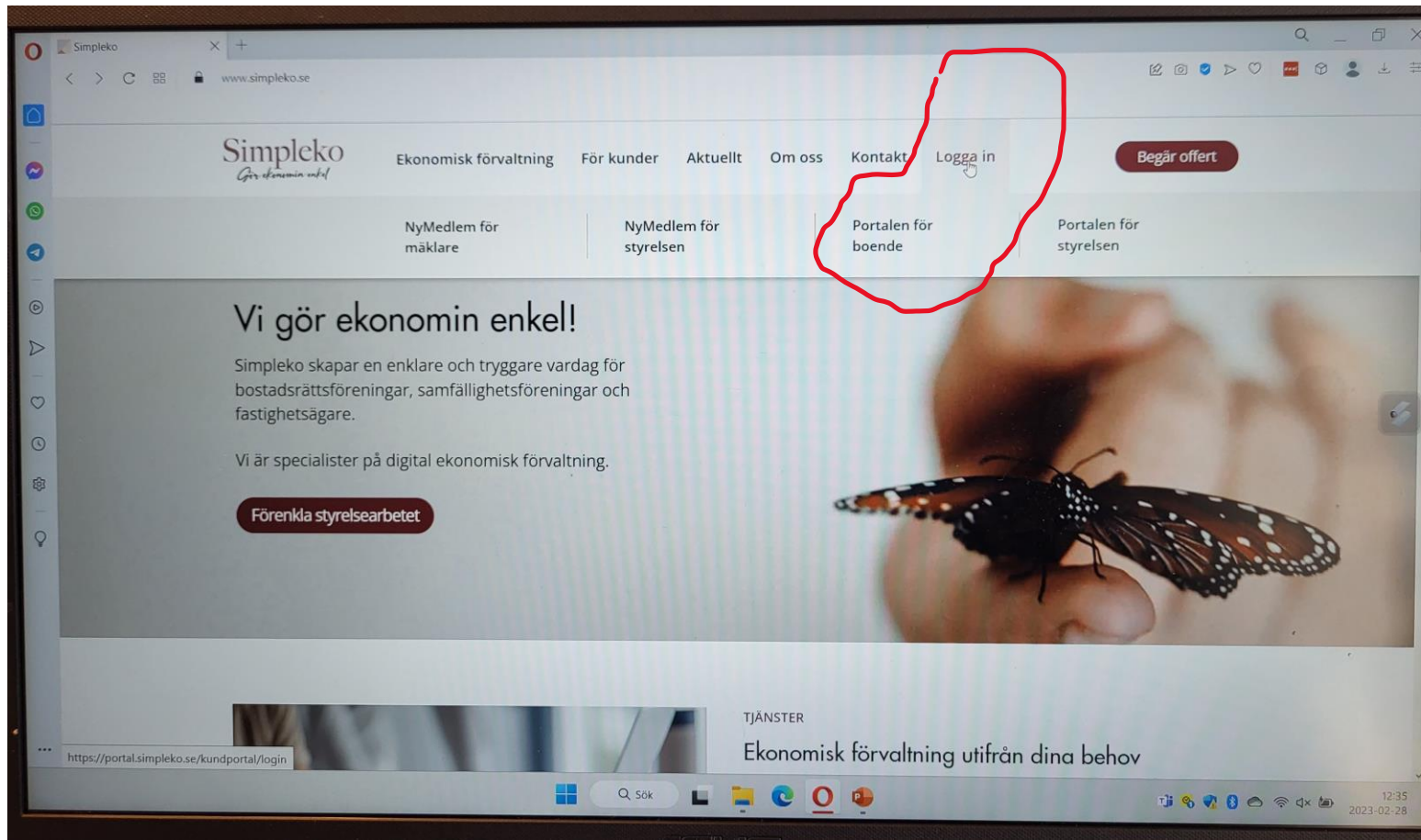
- Jag skickade in en lista på fastigheternas ägare till Simpleko
- För de som är flera ägare till fastigheten, kan avin ha adresserats till en ägare som vanligtvis inte brukar betala räkningarna.
- Om ni tycker att avin kommit till ” fel ” fastighetsägare, så får ni kontakta Simpleko så ändrar de till den av fastighetsägarna ni vill.
- Vi kan bara skicka avierna till en som är fastighetsägare.
- En hyresgäst kan inte vara mottagare av avierna.

Datum för utskick av avier

- Simpleko skickar ut avierna omkring den 6:e – 10:e i månaden.
- Betalningen skall sedan vara gjord senast den sista i samma månad.

Inloggning på Simplekos portal

- Logga gärna in på Simplekos portal www.simpleko.se



Logga in med bankID eller lösenord från fakturan

Simpleko


[Ekonomisk förvaltning](#) [För kunder](#) [Aktuellt](#) [Om oss](#) [Kontakt](#) [BEGÄR OFFERT](#)

Logga in

📱 Logga in med Mobilt BankID ×

194511260335

Kom ihåg mitt personnummer

 LOGGA IN

💻 BankID på dosa ∨

🔒 Användarnamn och Lösenord ∨

Efter inloggningen

- Då kan ni se era aktuella månadsräkningar
- Ni kan också se gamla månadsräkningar
- Ni kan se om de är betalda.
- Ni kan ändra sättet ni vill ha era månadsräkningar
- Man kan välja e-faktura, autogiro, mailutskick, Kivra och brev.
- Om man inte gör något alls så kommer månadsräkningarna per brev i brevlådorna.
- Om man har Kivra så kan månadsräkningen komma där (om man inte valt något)

Kivra

- Så här säger Simpleko
- Är man ansluten till Kivra och aviseringsvalet hos oss är att
- det skickas per post, så skickas avierna automatiskt till Kivra.
- Fastighetsägarna behöver alltså inte ändra aviserings sätt
- om de vill ha avierna till Kivra eller per post.
- Man måste dock logga in på Kivra och anmäla att man vill få avierna från Simpleko

Vi har en lite komplikation med momsen

- När vi börjar med momsredovisning så får Samfälligheten dra av momsen som Samfälligheten betalar
- Alla (nästan) våra kostnader blir då lägre.
- När vi sedan debiterar Samfällighetsavgiften, måste vi lägga på moms.
- 25 % moms läggs då på en lägre kostnad, så Samfällighetsavgiften blir i princip lika stor som tidigare när vi inte redovisade moms

Komplikationen är MOMSen på vårt banklån för garagerenoveringen och några andra kostnader

- År 2015-2016 renoverade vi våra garage
- Då tog vi banklån på 9 milj Kr
- Med detta banklån betalade vi reparationen.
- Vi betalade naturligtvis också MOMS på reparationskostnaden

Banklånet idag

- Idag har Samfälligheten cirka 5,4 milj kvar av banklånet (på 9 milj)
- Vi amorterar cirka 400 000 kr per år
- Denna amortering skall ju betalas av Samfällighetsavgiften.
- Vi kommer att amortera i ytterligare 13 år

Banklånet fortsättning

- Vi lägger alltså på cirka 400 000 Kr för amortering av banklånet på vår totala Samfällighetsavgift
- Vi måste också lägga på MOMS på Samfällighetsavgiften
- Det betyder att vi måste lägga på MOMS på amorteringen till banken.
- Denna MOMS blir cirka 100 000 Kr per år (cirka 50 Kr per mån och fastighet) i 13 år framåt i tiden (totalt 1,35 Milj)
- Detta trots att vi redan betalat MOMS på kostnaden för garagerenoveringen.

Banklånet fortsättning

- Vi har alltså betalat MOMS på garagerenoveringen när vi betalade fakturorna till de som renoverade garagen.
- Nu måste vi dvs fastighetsägarna också betala MOMS på amorteringen på lånet till banken genom att lägga MOMS på den delen av Samfällighetsavgiften som avser amortering av lånet
- Det innebär att fastighetsägarna kommer att behöva betala MOMS på garagerenoveringen 2 gånger.
- Den extra MOMSen vi måste betala är totalt cirka 1,35 Milj Kr

Banklånet forts.

- Vi har konsulterat Villaägarnas jurister, men de säger att enda sättet att få göra avdrag med MOMSen är att backa ekonomiredovisningen 6 år tillbaks i tiden.
- Vi har också pratat med Skatteverket, men de säger samma sak som Villaägarnas jurister.
- Vi har försökt att konsultera MOMS experter på PWC och Grant Thornton men de vill inte hjälpa oss.

Banklånet forts

- Vi har skrivit till Skatteverket får att få MOMS befrielse för den del av Samfällighetsavgiften som avser amorteringen på banklånet för garagerenoveringen.
- Skatteverkets jurister har för två veckor sedan meddelat att vi inte kan få någon momsbefrielse.
- Vi måste alltså betala moms 2 gånger på resterande skuld för garagerenoveringen (dvs 1,35 milj Kr extra skatt)
- Slut

Har ni några ytterligare frågor ?

Tack så mycket för mig.

Dennis Westin