



# Tallbackens Samfällighetsförening

---

Kallelse till

## Årsmöte för Tallbackens Samfällighetsförening

**Tid:** lördagen 23/10 2021, klockan 10.00

**Plats:** Garageplan, ta med egen stol om ni vill sitta

### Dagordning:

1. Årsmötet öppnas
2. Justering av röstlängd
3. Fråga om mötets stadgeenliga utlysande
4. Genomgång av föreslagen dagordning
5. Val av mötesordförande, sekreterare samt val av två justeringsmän, tillika rösträknare
6. Samfällighetens Verksamhetsberättelse för 2020
7. Samfällighetens Årsredovisning for 2020
8. Samfälligheten Revisionsberättelse for 2020
9. Fråga om styrelsens ansvarsfrihet 2020
10. Behandling av budget 2021 - styrelsen föreslår höjning av Årsavgift och Underhållsfonden
11. Val av Styrelse: Klart på extrastämma 2021-03-21, Lantmäteriet och föreningsregistret är uppdaterat.
12. Valberedning
13. Behandling av inkommande motioner – inga motioner har inkommit
14. Årsmötet avslutas
15. Övriga frågor
  - Bilkörning/parkering i området
  - Dumpning av trädgårdsavfall = miljöbrott
  - Framtidens investeringar i samfälligheten:
    - Lekplatsen ska EU anpassas – förslag kommer finnas på anslagstavlan
    - En underhållsplan ska tas fram för vatten och avlopp, elledning, asfaltering, gatubrunnarna samt allmänt underhåll av området



## **Verksamhetsberättelsen för 2020 i Tallbackens Samfällighet**

Under 2020 har det hållits 5st protokollförda möten.

De två städdagarna fick dessvärre ställas in pga pandemin, men med hjälp av planerade arbetsuppgifter som aviserats på anslagstavlan har området ändå kunnat snyggats upp och diverse underhållsarbeten utförts med stort fokus på målning.

Den årliga bouleturneringen fick tyvärr ställas in.

Styrelsen har påbörjat arbetet med en långsiktig investeringsplan då det finns flertalet större insatser som kommer behöva åtgärdas

## Resultatrapport

Preliminär

Räkenskapsår: 20-01-01 - 20-12-31

Resultatenhet: Hela föreningen

Period: 20-01-01 - 20-12-31

	Perioden	Period fg år
<b>Rörelsens intäkter mm</b>		
Nettoomsättning		
3010 Vattenavgifter	159 173,00	155 014,00
3011 Årsavgift Tallbacken	180 000,00	135 000,00
3012 P-platsavgifter	23 716,00	24 700,00
3013 Inbetalning Elbilar	2 142,00	0,00
3015 Sophantering	133 519,00	133 516,00
3064 C-sam Kvartal	180 900,00	180 900,00
S:a Nettoomsättning	679 450,00	629 130,00
Övriga rörelseintäkter		
3900 Underhåll och Renoveringsfond Tallbacken	22 500,00	22 500,00
S:a Övriga rörelseintäkter	22 500,00	22 500,00
<b>S:a Rörelseintäkter mm</b>	<b>701 950,00</b>	<b>651 630,00</b>
<b>Bruttovinst</b>	<b>701 950,00</b>	<b>651 630,00</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Övriga externa kostnader		
5010 Lokallhyra	-700,00	-700,00
5020 Arvode Styrelsen	-17 903,00	-5 658,00
6040 Elkostnad/Tallbacken	-17 668,00	-24 983,00
6042 Elkostnad Elbilar	-2 142,00	0,00
6050 Vattenkostnad	-159 173,00	-155 014,00
6060 Reparationer/underhåll	-53 940,87	-74 250,15
6066 Trivselkostnader	-604,05	-7 208,05
6069 Underhåll och Renoveringsfond Tallbacken	0,00	90 000,00
6070 Villaägare/förenings/försäkringsavgift	-6 750,00	-6 750,00
6080 Sophantering	-133 519,00	-133 516,00
6090 Snöröjning/grusupptagning	-48 792,00	-70 912,75
6091 Övriga Admin kostnader	-4 035,30	-3 294,75
6164 Telia Avgift	-180 900,00	-180 900,00
S:a Övriga externa kostnader	-626 127,22	-573 186,70
<b>S:a Rörelsens kostnader inkl råvaror mm</b>	<b>-626 127,22</b>	<b>-573 186,70</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>	<b>75 822,78</b>	<b>78 443,30</b>
<b>Rörelseresultat efter avskrivningar</b>	<b>75 822,78</b>	<b>78 443,30</b>
<b>Rörelseresultat före finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>75 822,78</b>	<b>78 443,30</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>		
Resultat från andelar i intresseföretag		
8170 Bankkostnader	-1 224,00	-1 202,00
S:a Resultat från andelar i intresseföretag	-1 224,00	-1 202,00
<b>S:a Resultat från finansiella investeringar</b>	<b>-1 224,00</b>	<b>-1 202,00</b>
<b>Resultat efter finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>74 598,78</b>	<b>77 241,30</b>
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>74 598,78</b>	<b>77 241,30</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>74 598,78</b>	<b>77 241,30</b>
<b>Beräknat resultat</b>	<b>74 598,78</b>	<b>77 241,30</b>
8999 Redovisat resultat	-74 598,78	-77 241,30

## Balansrapport

Preliminär

Sida: 1(1)

Utskrivet: 21-02-17

16:52

Senaste verum: 101

Räkenskapsår: 20-01-01 - 20-12-31

Resultatenhet: Hela föreningen

Period: 20-01-01 - 20-12-31

	Ing balans	Period	Utg balans
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Tecknat men ej inbetalt kapital			
1690 Fordran slutdeb vatten	39 436,00	2 192,00	41 628,00
1691 Fordran Allmän	30 160,00	-29 277,00	883,00
1692 Fordran sophantering	7 444,00	-7 444,00	0,00
S:a tecknat men ej inbetalt kapital	77 040,00	-34 529,00	42 511,00
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank			
1910 Kassa	25,00	0,00	25,00
1920 Arvode Styrelsen	10 637,00	-10 403,00	234,00
1930 Företagskont/checkkonto/affärskonto	20 850,08	37 411,78	58 261,86
1940 Underhåll och Renoveringsfond Tallbacken	53 180,00	22 500,00	75 680,00
1950 Bankkonto övrigt	57 818,24	25 000,00	82 818,24
S:a Kassa och bank	142 510,32	74 508,78	217 019,10
S:a Omsättningstillgångar	142 510,32	74 508,78	217 019,10
S:A TILLGÅNGAR	219 550,32	39 979,78	259 530,10
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
Eget kapital			
2019 Redovisat resultat	-121 432,80	-74 598,78	-196 031,58
S:a Eget kapital	-121 432,80	-74 598,78	-196 031,58
Kortfristiga skulder			
2440 Leverantörsskulder	-18 200,00	34 619,00	16 419,00
2980 Eget Kapital	-79 917,52	0,00	-79 917,52
S:a Kortfristiga skulder	-98 117,52	34 619,00	-63 498,52
S:A EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	-219 550,32	-39 979,78	-259 530,10
<b>BERÄKNAT RESULTAT***</b>	0,00	0,00	0,00

# Tallbackens Samfällighetsförening

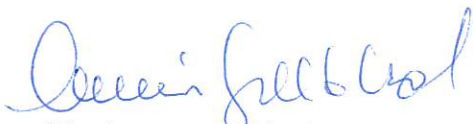
Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

Undertecknad som fått i uppdrag att granska räkenskaperna för Tallbackens Samfällighetsförening får efter fullgjort uppdrag lämna följande berättelse:

Vi har tagit del av räkenskaperna, protokoll och andra handlingar som lämnar upplysningar om föreningens verksamhet.

Allt är i bästa ordning och vi har inte funnit någon anledning till anmärkning. Vi tillstyrker därför att årsmötet beviljar styrelsen ansvarsfrihet för det gångna verksamhetsåret.

Nykvarn 2021-02-18



Marianne Gillblad



Åsa Ahlroth

## BUDGETFÖRSLAG för 2021

	<u>INKOMSTER</u>	<u>Inkomster f.g år 2020</u>	
Årsavgift	225 000	180 000	Höjning av årsavgiften 2021 ska täcka:
Årsavgift Extra P-Platser/Motor/Kupévärmare	24 000	20 000	Avtal med trädgårdsmästare och snöröjaren som
Årsavgift Motor/Kupévärmare	4 200	3 716	även tar en beredskapspeng så det kostar varje
Vattenavgifter	160 000	159 173	månad även om det inte kommer någon snö.
Sophämtning/Hushåll-sortering	134 000	133 519	
Telia	180 900	180 900	Renovering och upprustning av EU anpassad lekplats.
El Laddbilar	15 000	2 142	
UH/renoverings fond	45 000	22 500	Vi kommer ha <b>höga renoveringskostnader framöver</b>
<b>SUMMA:</b>	<b>788 100</b>	<b>701 950</b>	med kommande investeringsplan för vatten,
	<u>UTGIFTER</u>	<u>Utgifter F.g år 2020</u>	
Lokalhyra	1 500	700	avlopp, el ledningar, asfaltering, gatubrunnar
El Tallbacken	30 000	17 668	och övrigt underhåll i Samfälligheten
Vattenavgifter	160 000	159 173	Målning/ underhåll-renovering utbyte av ruttna
Övrigt underhåll -lekplatser-planteringar	152 280	53 941	plankor på garagen.
Trivselkommittén	8 000	604	
Villaägarföreningen/årsavgift/försäkring	7 920	6 750	Vi måste även vara beredda på att ta in sysloman
Sophämtning/Hushåll-sortering	134 000	133 519	istället för styrelse då valberedningen har svårt
Snöröjning/grusupptagning/gräsklippning	85 000	48 792	att få folk att ställa upp för styrelsearbete
Bankkostnader/Administration	6 000	5 259	
Arvode Styrelsen	7 500	17 903	Höjer vi årsavgiften till 5 000 kr samt vår fond 1000 kr
Telia	180 900	180 900	då blir årskostnaden 6 000r/12 månader =
El Laddbilar	15 000	2 142	<b>500 kronor/månad/hushåll</b>
<b>SUMMA:</b>	<b>788 100</b>	<b>627 351</b>	

Resultat år 2020:

**74 598,78**

### Resultatrapport:

Resultatrapporten är en sammanställning av föreningens intäkter och kostnader. En resultatrapport ger en bild över ekonomiska händelser i föreningen under året.

### Balansrapport:

Balansrapporten är en sammanställning av föreningens tillgångar och skulder som föreningen har under året.

## Årsavgifter för 2021

Årsavgift Tallbacken	5 000.- (delat på 2 eller inbetalningar)
Underhåll och renoveringsfond	1 000.-

### Övriga avgifter:

Motorvärmare/garage	500.-
Motor/kupé Komb./garage	1 000.-
Extra p-plats (för 2:a bilen)	1 200.-
Extra P-plats med Elstolpe	2 100.-

Avgifterna förutsätter att tidur används. Max inkopplingstid 3 tim/dygn.

Alla avgifter gäller från 2021-04-01 och ett år framåt.

# Underhålls- och förnyelsefond



© Villaägarnas Riksförbund 2012

Detta informationsmaterial är upphovsrättsligt skyddat enligt lagen (1960:729) om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk. Varje eftertryck och/eller kopiering utan tillåtelse av Villaägarnas jurister eller behörig firmatecknare för Villaägarna är strängt förbjudet. Informationsmaterialet är endast avsett att fungera som generell vägledning.

För råd i specifika ärenden rekommenderar Villaägarna att kontakt tas med Villaägarnas jurister alternativt annan juridisk expertis.

**Villaägarnas Riksförbund**  
**Postadress:** Box 7118, 192 07 Sollentuna  
**Besöksadress:** Rotebergsvägen 3  
**Telefon:** 010-750 01 00  
**Org.nr:** 802003-7118  
**Plusgiro:** 46 94 00-6  
**Bankgiro:** 227-7200  
info@villaagarna.se  
villaagarna.se



## Innehåll

1. Underhålls- och förnyelsefond .....	3
2. Underhålls- och förnyelseplan .....	3
3. Fördelar .....	5
4. Nackdelar.....	5
5. Livslängder.....	6
Rådgivning.....	7

## 1. Underhålls- och förnyelsefond

Samfällighetsföreningar som förvaltar gemensamhetsanläggningar som är av kommunal-teknisk natur eller annars av större värde skall, enligt 19 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL), avsätta medel till en fond för att säkerställa anläggningens framtida underhåll och förnyelse. En sådan gemensamhetsanläggning skall vara inrättad för enbart småhusfastigheter eller för både småhusfastigheter och hyres-fastigheter eller bostadsrättsfastigheter. Bestämmelsen har tillkommit av **rättviseskäl**, de som använder och sliter på anläggningarna skall också betala för sitt slitage.

Anläggningar av kommunal-teknisk natur är t.ex. vatten- och avloppsledningar, vägar, fjärrvärmesystem, parkeringsplatser, förbindelseleder, lekplatser och grönområden. Någon värdegräns för vad som menas med "större värde" har inte angivits i lagen. Exempel på anläggningar som inte är kommunal-tekniska men som kan vara av större värde är simbassäng, tennisbana, förråd, garage och gemensamhetslokal. En gemensamhetsanläggning för en enkel ledning för t.ex. sommarvatten, en mindre installation t.ex. en TV-antenn eller mindre (mycket små och enkla) enskilda vägar och bryggor borde däremot inte föranleda krav på fondering.

## 2. Underhålls- och förnyelseplan

Föreningen bestämmer själv storleken på de avsättningar som skall göras. Enligt 28 § SFL skall grunderna för fondavsättningen anges i stadgarna. I lantmäteriets normalstadgar anges en minsta avsättning. För att styrelsen skall kunna bedöma hur stora avsättningar som behövs skall en underhålls- och förnyelseplan upprättas. Planen bör gås igenom och revideras regelbundet, helst till varje årsstämma. I utgifts- och inkomststaten, d.v.s föreningens budget som skall framläggas på och godkännas av stämman, redovisas det belopp som avsätts till fonden (41 § SFL).

Styrelsen ska upprätta en underhålls- och förnyelseplan. Denna ska innehålla de upplysningar som är av betydelse för att kunna bedöma fondavsättningarnas storlek (19 § SFL). En underhålls- och förnyelseplan kan därmed innehålla följande information:

- anläggningarnas utförande och standard
- anläggningarnas värde (faktisk produktionskostnad och/eller beräknad återanskaffningskostnad)
- ålder
- beräknad livslängd
- uppskattat underhållsintervall
- hittills utförda underhållsarbeten

Uppgifter om anläggningens utförande och standard liksom kostnaderna för anläggningens utförande har föreningen normalt tillgång till i förrättningshandlingarna (anläggningsbeslutet med bilagor), projekteringshandlingar, bygglovhandlingar och ansökningar om bostadslån.

Ett enkelt sätt att fastställa vilken avsättning som skall göras är att försöka bedöma fondavsättningarnas storlek som en årlig avskrivning på kostnaderna för anläggningens utförande grundat på en uppskattning av anläggningens livslängd.

Nedan följer ett mycket enkelt exempel på en underhålls- och förnyelseplan. Alla fastigheter i exemplet antas ha andelstalet ett. Alla kostnader enligt debiteringslängd fördelas efter andelstal.

Anläggningens produktionskostnad (t.ex. asfalterad p-plats): 250 000 kr

Beräknad livslängd: 25 år

Antal fastigheter: 10 st

$250\ 000\ \text{kr} / 25\ \text{år} = 10\ 000\ \text{kr/år}$

Om föreningen vill fondera till anläggningens hela kostnad bör man sätta av 10 000 kr per år (eventuellt uppräknat med index) d.v.s. 1 000 kr per fastighet och år.

Ett mer tillförlitligt sätt att fastställa avsättningen är att besiktiga anläggningarna för att ta reda på anläggningarnas standard och skick samt vilka underhållsåtgärder som är utförda. Dessa uppgifter kan sedan ligga till grund för vilka åtgärder som behöver utföras i framtiden. Åtgärderna måste därefter kostnadsberäknas. Genom att ta reda på med vilka intervall åtgärder behöver utföras går det att beräkna en ungefärlig årlig avsättning.

Vid kostnadsberäkningen av de olika åtgärderna kan föreningen också ta reda på vilken eventuell besparing som kan göras genom eget arbete.

Ett alternativ till en bedömning av produktionskostnaden är att uppskatta en trolig nyinvesteringskostnad för aktuell anläggning.

Det viktiga är inte att kunna räkna ut på kronan vilken avsättning som behövs, utan det viktiga är att verkligen **göra avsättningar** till fonden! Sedan skall de naturligtvis vara så väl underbyggda som möjligt.

Om ni förvaltar en relativt nyanlagd anläggning som ni fortfarande gör stora amorteringar och avskrivningar för kan det inte ställas lika stora krav på fondavsättningarnas storlek. Det är inte rimligt att samtidigt som föreningen har stora avbetalningar på lånet för den gamla anläggningen så skall föreningen avsätta stora belopp för att bygga upp en fond för förnyelse av anläggningen. Fondavsättningens storlek kan därför ökas successivt i takt med att den gamla anläggningen avbetalas och avskrivs.

### 3. Fördelar

Förutom **rättsviseskälet** och att det är ett **lagligt krav** finns det andra fördelar med att ha en fond och en plan för framtida underhållskostnader.

- När föreningen behöver utföra en mera omfattande åtgärd finns medel redan tillgängliga och föreningen behöver inte göra extra utdebiteringar eller ta upp stora lån.
- Storleken på avgifterna till samfälligheten blir jämnare fördelade över tiden och det blir enklare för den enskilde att planera sin egen ekonomi.
- Föreningen förebygger akuta åtgärder som i regel blir kostsammare än de planerade.
- Den som skall sälja sin fastighet har ett bra försäljningsargument om anläggningarna är välskötta och föreningen har en god ekonomi.
- Styrelsen har ett bra underlag för att kunna informera medlemmarna om vilka kostnader man får räkna med för underhåll och förnyelse av anläggningarna.

### 4. Nackdelar

Huvudregeln är att de ränteinkomster fonden ger upphov till skall beskattas hos delägarna. Andra samfälligheter än marksamfälligheter eller regleringssamfälligheter som är särskilda taxeringsenheter, är enligt 6 kap 6 § inkomstskattelagen (1999:1229) inte själva skattskyldiga. Inkomsterna fördelas i stället på delägarna i samfälligheten. Detta innebär ett visst merarbete för styrelsen som skall beräkna om regeln är tillämplig och, om så är fallet, utfärda kontrolluppgifter.

Enligt 11 kap 5 § lagen (2001:1227) om självdeklarationer och kontrolluppgifter skall en samfällighetsförening lämna kontrolluppgift för ränteinkomster (avkastning av kapital) inför deklarationen. I kontrolluppgiften skall uppgift lämnas om privatbostadsfastighetens andel av samfällighetens inkomster till den del som överstiger 600 kr. Understiger ränteinkomsten 600 kr behöver alltså inte kontrolluppgift lämnas. Den aktuella skatteregeln finns i 42 kap 29 § inkomstskattelagen (1999:1229) som föreskriver att inkomster som är avkastning av kapital och som överstiger 600 kr skall tas upp till beskattning. Fastighetsägarna skall ta upp ränteinkomsterna som inkomst av kapital i sin egen deklaration.

## 5. Livslängder

Nedan följer en lista på olika sorters materials och utrustnings tekniska medellivslängd.

<b>Material</b>	<b>Livslängd/underhållsintervall, år</b>
<u>Rör/ledningar</u>	
Värmekulvert	30
Värmemängdsmätare	15
VA-ledningar	40
<u>El</u>	
Elkablar	30
Exteriörbelysning	20
Kabel-tv	15-20
<u>Mark</u>	
Gräs, kompletteringssådd	5
Asfalt	25
Linjemarkering	8
Grus	8
Brunnar, slamsugning	2
Lekutrustning, byte	10
Lekutrustning, målning	4
Leksand, byte	2
Stängsel	20
Träplank, målning	8
<u>Byggnad</u>	
Takpannor	40
Takpapp	25
Plåttak	40
Stuprör, hängrännor	25
Målning	10
<u>Värme</u>	
Värmepanna, 50-2000 kWh	25-30
Ojebrännare	12-15
Cirkulationspump	20
Värmeväxlare	20

## Rådgivning

En samfällighetsförening med serviceavtal har tillgång till kostnadsfri rådgivning hos våra rådgivare.

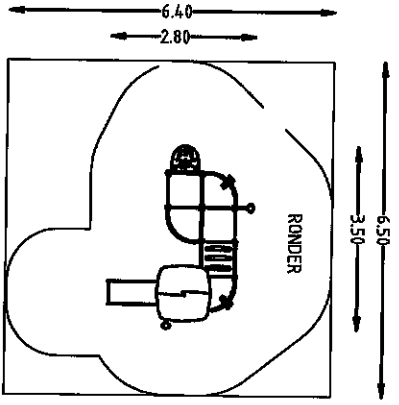
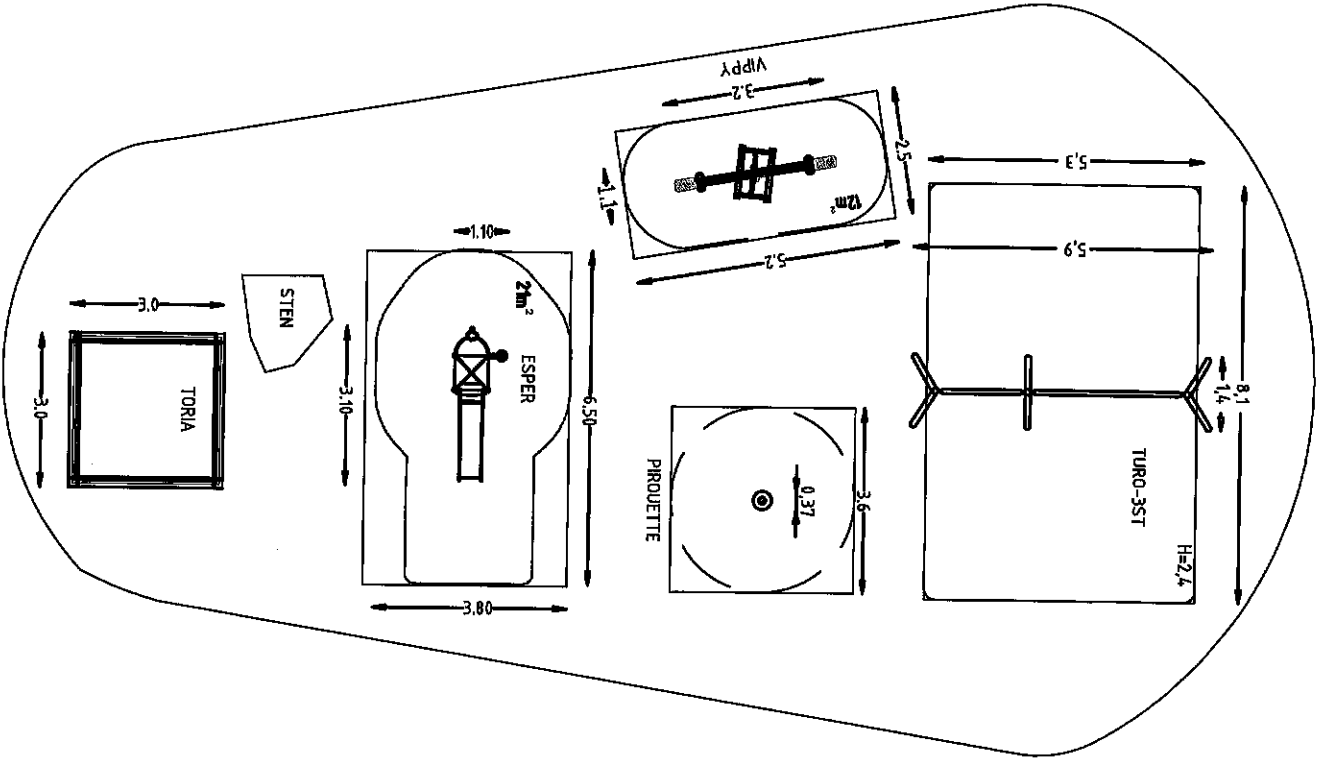


Lyft luren och ring 010-750 01 00 för att komma till rådgivningen eller ställ din fråga [direkt på webben](#).

**Kom ihåg att ha ditt kontaktnummer tillgängligt.**

REF:

LAGER:



### FÖRKLARING

- GUNGSTÄLLNING TURU 3 PLATSER
- PRIS 13.045 kr
- LEKFORT UNIMINI ESPER
- VIPPGUNGA VIPPY
- SNIJRSTÄNG PIRQUETTE
- SANDLÅDA TORIA 3m
- LEKFORT UNIMINI RONDER

OBS! DETTA ÄR  
ENDAST EN SKISS.

BET	AMT	ADRIENNA AVSER	SIGN	DATA
<b>SKISS</b>				
UPPRÄSSNUMMER	RITAD AV		HANDLÄGGARE	
	PKa			
ANSVÄRIG				
DATA	2020-04-24			
<b>TALLTACKENS SAMMFÄLLIGHET</b>				
<b>FÖRSLAG LEKPLATS</b>				

SKALA A3	SKALA A4	NUMMER	BET
1:100	1:200		

PL0: