

Verksamhetsberättelse för 2023

Allmänt om föreningen

Samfällighetsföreningen Citronfjärilen nr 1 (org nr 716410-0591) med säte i Trollhättan, är en samfällighetsförening som förvaltar en anläggningssamfällighet tillkommen genom anläggningsbeslut (Dnr 38/77), förvaltningsobjekt Lextorp GA:1.

Föreningen förvaltar gemensamma områden, vägar, garage, parkeringar, grönområden, kvartersanläggning och anläggningar såsom vatten-/avloppsledningar, värme, fibernät och föreningen ansvarar också för värme – och vattendistribution.

Föreningen är registrerad i Lantmäteriets register för samfällighetsföreningar. Av anläggningsbeslutet för Lextorp GA:1 framgår ändamålet och vilka fastighetsbeteckningar som ingår. Av beslutet framgår också varje fastighets andelstal, vilket är det tal som används för att fördela de kostnader som uppkommer i föreningen.

I samfällighetsföreningen finns totalt 260 andelar fördelat på:
176 fastigheter för enfamiljshus, Citronfjärilen 9-36, 38-45, 48-65, 68-73, 76-103, 105-110, 112-119, 121-128, 130-147, 151-156, 159-180 och 183-202, vardera med andelstalet 1.
16 fastigheter med hyreslägenheter, Citronfjärilen 37, 46, 66, 67, 74, 75, 104, 111, 120, 129, 149, 150, 157, 158, 181 och 182, gemensamt 84 andelar.

Verksamheten i samfällighetsföreningen är reglerad i Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter och i föreningens stadgar.

Styrelsen mm

Efter föreningens årsstämma den 16 maj 2023 har styrelsen, revisorer och valberedning varit:

Ordinarie ledamöter

Safet Peci	Ordförande	2022 - 2023
Kemal Basic	Kassör	2022 - 2023
Amira Zuhric	Sekreterare	2023 - 2024
Daniel Ruus	ledamot	2023 - 2024
Kerstin Bernes	ledamot	2023 - 2024
Christian Andersson	ledamot	utsedd av AB Eidar Trollhättan Bostadsbolag

SAMFÄLLIGHETSFÖRENINGEN

Citronfjärilen 1

Org nr 716410-0591

Suppleanter

Sevdair Hasani	suppleant	2023
Nina Andersson	suppleant	utsedd av AB Eidar Trollhättan Bostadsbolag

Revisorer

Owe Lång	utsedd av AB Eidar Trollhättan Bostadsbolag
Simo Heinonen	2023

Revisorssuppleant	vakant
-------------------	--------

Valberedning

Boban Stojiljkovic och Sadik Sejdiu, valda på 1 år.

Verksamheten

Styrelsen har utöver arbetsmöten haft 13 protokollförda möten.

Föreningens årsstämma hölls den 16 maj 2023, PRO Lokal, Slåttervägen 70 C, Trollhättan. Vid föreningsstämman närvarade 53 röstberättigade medlemmar.

Medlemmarna och Eidars hyresgäster har genom informationsblad och genom publicerad information på samfällighetens hemsida www.citronfjarilen1.se, underrättas om vad som händer inom samfälligheten.

Under det gångna året har styrelsens arbete förutom sedvanlig administration och förvaltning av föreningens angelägenheter inriktats på strategiskt arbete med planer för underhåll av åldrande infrastrukturen på området och reparationer och underhåll av föreningens egendom samt föreningens ekonomiska situation.

Styrelsen har också samarbetat med Samhällsbyggnadsförvaltningen Trollhättan Stad, angående regler kring ombyggnationer på området. Representanter från Trollhättan Stad kommer att delta på föreningens årsmöte våren 2024 och informera medlemmarna om regelverket kring dessa.

Underhåll

Strategiskt arbete tillsammans med AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag har skett under verksamhetsåret, och föreningen har tagit fram en underhållsplan för området för kommande 10 åren samt publicerat informationsvideo på hemsidan om hur föreningens underhåll hanteras och information om kommande underhållsbehov.

Under året har följande åtgärder utförts och beslut fattats om åtgärder för kommande verksamhetsår.

- Lagat en större vattenläcka vid norra kvartersstugan. Arbetet (asfalteringen) kommer att avslutas under 2024.
- Bytte av hängrännor på flera hus
- Bytte av 2 hustak inom området.
- Bytte av ljusarmaturer på förråd inom området.
- Framtagit plan och tagit beslut angående bytte av tak på området. Bytte av tak börjas med 3 hus under 2024 och kommer att pågå i faser på kommande åren inom hela området.
- Årlig kontroll av ventilationen på området.

Väsentliga händelser

Vid årsmötet i maj 2023 beslutades att höja grundavgiften till samfällighetsföreningen till 3 100 kr per andel fr o m 1 juni 2023. På årsbasis (12 månadersperiod) blir utdebiteringen av grundavgiften mot medlemmarna totalt 9 672 000 kr (brutto).

Bakgrunden till avgiftshöjningen år 2023 var att föreningen behövde se över och anpassa sin ekonomi mht taxeändringar avseende t ex värme, vatten/avlopp och el, kostnadsökningar i övrigt på grund av inflation och omvärldsfaktorer samt inte minst det faktum att föreningen behöver bygga upp likviditet och reserver för framtida underhållsbehov (avsättning till underhållsfond). Allt i syfte att föreningen över tid ska få en ekonomi i balans. Föreningens behov av att bygga upp underhållsfonden framgår av den underhållsplan som upprättats i föreningen. Underhållsplanen baseras den översyn och inventering av underhållsbehovet på föreningens anläggningar som utförts.

Styrelsen har till följd av ovanstående arbetat med att se över föreningens ekonomi och detta arbete fortgår även framåttriktat.

Föreningen är fr o m 2023-01-01 momsregistrerad för sin verksamhet enligt Skatteverkets ställningstagande 15 februari 2022, innebärande att en samfällighetsförening ska ta ut moms på bidrag som föreningen får från sina medlemmar. Detta har medfört att styrelsen sett över olika administrativa rutiner under 2023.

Till följd av föreningens momsregistrering, visar föreningens resultaträkning för år 2023 föreningens intäkter respektive kostnader exkl moms förutom de intäkter och kostnader som inte är momsbelagda enligt gällande moms lagstiftning. Tidigare räkenskapsår visade föreningens resultaträkning intäkter och kostnader inkl moms.

I februari 2024 har Högsta förvaltningsdomstolen i en dom kommit fram till att en samfällighetsförening inte ska ta ut moms på bidrag som medlemmarna betalar till föreningen. Efter denna dom har Skatteverket ändrat sitt tidigare ställningstagande, vilket innebär att momsreglerna för samfällighetsföreningar ändras fr o m 2024.

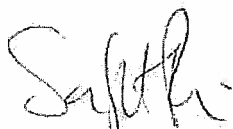
Efter styrelsens kontakter med Skatteverket och med momsexperter, konstateras att föreningen även efter 2024-01-01 delvis kommer vara momsregistrerad. Den momspliktiga verksamheten kommer fr o m 2024 omfatta föreningens debitering av vatten baserat på individuell avläsning samt vissa andra intäkter som enligt momslagstiftningen alltså är momspliktiga. Förändringen innebär att styrelsen under 2024 ånyo måste se över föreningens interna administrativa rutiner.

För räkenskapsåret 2023 redovisar föreningen en förlust med – 655 tkr. Föreningens egna kapital per 2023-12-31 uppgår till 4 055 tkr, varav 4 005 tkr utgör underhållsfond.

Omvärldsfaktorer, fortsatt inflation samt aviserade större taxeförändringar för värme, vatten/avlopp fr o m 2024-01-01 samt föreningens behov av att genomföra och planera för kommande underhållsåtgärder innebär stora utmaningar för föreningens ekonomi framåtriktat.

Styrelsen har till följd av de förändrade förutsättningarna i föreningen, de kostnadsökningarna som varit under 2023 samt aviserats inför år 2024 arbetat fram en budget för 2024. Denna utvisar tydligt att föreningen vid kommande årsmöte måste höja såväl grundavgiften som avgifterna för varm- och kallvatten under år 2024 i syfte att budgeten ska vara i balans och för att nödvändiga avsättningar till underhållsfonden ska kunna göras enligt upprättad långsiktig underhållsplan.

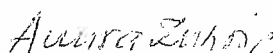
Trollhättan 2024-04-19



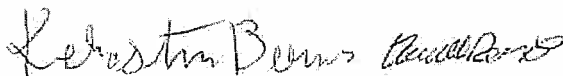
Safet Peci
Ordförande



Kemal Basic



Amira Zuchric



Kerstin Bernes



Daniel Ruus



Christian Andersson