

Ekonomi, förskottsbetalningar och försäkring

1. Ekonomi

Vid förvaltningen av samfälligheten uppkommer kostnader. Det är styrelsens uppgift att se till att medel finns tillgängliga för att täcka dessa kostnader. Det sker genom uttaxering av medlemmarna och/ eller genom uttag av medlemsavgifter. Underlaget för sådan uttaxering eller avgiftsuttag ska vara en utgifts- och inkomststat (budget), som styrelsen upprättar för det kommande verksamhetsåret och framlägger för medlemmarna på en föreningsstämma. Denna stat eller budget ska godkännas av stämman innan uttaxering får ske.

Förvaltar föreningen flera verksamhetsgrenar skall kostnader och intäkter beräknas och uttaxeras särskilt för varje verksamhetsgren. Nocken har endast en verksamhetsgren, nämligen för huvudverksamheten för samtliga delägare/medlemmar.

Nockens räkenskapsperiod är kalenderår. Eftersom föreningsstämman hålls i mars, finns ingen av stämman godkänd budget för avgifterna för januari, februari och mars. Samma avgift som för föregående år kan utan några problem tas ut för dessa månader. Eventuella höjningar eller sänkningar får läggas på de månader som infaller efter stämman. Avgifter som betalats före stämman betraktas som förskottsbetalningar som styrelsen kan disponera för att betala löpande utgifter som ändå måste betalas.

Uttaxering sker genom att styrelsen upprättar och framlägger för föreningsstämman en debiteringslängd grundad på en av stämman godkänd utgifts- och inkomststat (budget). Debiteringslängden ska innehålla uppgift om vilket belopp som skall uttaxeras, vad varje medlem ska betala och när betalning ska ske.

Skulle föreningens tillgängliga medel inte räcka till för att betala klara och till betalning förfallna skulder är styrelsen skyldig att omedelbart taxera ut de medel som behövs. Styrelsen måste då kalla till en ny föreningsstämma, lägga fram en ny debiteringslängd, få stämmans godkännande och sedan se till att erforderliga medel betalas in.

Uppkommer vinst (överskott) i föreningen kan den fördelas mellan medlemmarna eller fonderas. Fondering görs oftast med hänsyn till framtida behov av underhåll av de gemensamma anläggningarna. Samfällighetsförening som för småhusfastigheter förvaltar gemensamhetsanläggning av sk kommunalteknisk natur, t ex vatten- och avloppsledningar, parkeringsutrymmen och lek- och grönområden, eller andra anläggningar av större värde, t ex tennisbana, är sedan 1990 skyldig att ha en underhålls- och förnyelsefond. Detta krav gäller således för Nocken. Föreningen bestämmer i stadgarna själv om avsättningarna till denna fond.

Som underlag för bedömningen av storleken av fondavsättningarna skall styrelsen upprätta en underhålls- och förnyelseplan. Den årliga avsättningen till fonden skall framgå av utgifts- och inkomststaten (budgeten). Planen innehåller uppgifter om anläggningarnas utförande, beräknad livslängd och antaget behov av löpande underhåll. Planen bör ses över kontinuerligt. Styrelsen för redovisning över föreningens intäkter och kostnader (räkenskaper) och avger till

föreningsstämman en förvaltningsberättelse över förvaltningen och ekonomin. I denna berättelse ingår en sammanställning av intäkter och kostnader under det gångna verksamhetsåret och en balansräkning som visar föreningens tillgångar och skulder vid utgången av räkenskapsåret. I balansräkningen förekommer posterna "Upplupna intäkter" och "Upplupna kostnader". Bakom dessa rubriker döljer sig en strävan att se till att så långt det är praktiskt möjligt föra intäkter och kostnader till rätt verksamhetsår. Balansräkningen ska spegla föreningens ekonomiska ställning vid årsskiftet. Det är mycket vanligt att man betalar en försäkringspremie i slutet av december som egentligen avser kommande år. Fakturan på vattenförbrukningen under sista kvartalet kommer inte förrän i januari. Medlemsavgifter kan ibland betalas i förskott eller för sent runt årsskiftet. Sådana här förskjutningar i in- och utbetalningar brukar man ta hänsyn till i samband med bokslutet för att få ett så riktigt årsresultat som möjligt.

En samfällighetsförening som Nocken, som enbart förvaltar en samfällighet för att tillgodose delägarfastigheternas behov har ingen bokföringsskyldighet enligt bokföringslagen om inte tillgångarnas värde överstiger 1, 5 milj kr. Men för att för medlemmarna kunna redovisa föreningens ekonomi och för att beräkna underlag för uttaxering skall Nocken föra räkenskaper. Föreningen behöver inte betala skatt. Det är delägarna/ medlemmarna som är skattskyldiga i den mån skattskyldighet uppkommer.

Om värdet av föreningens tillgångar efter avdrag för föreningens skulder understiger 5 000 kr per delägar behöver det inte tas upp till förmögenhetsbeskattning. Om föreningen har ränteintäkter och andra kapitalintäkter skall de fördelas på delägarna och tas upp till kapitalbeskattning till den del de överstiger ett visst gränsvärde per delägar enligt gällande skattelagstiftning. Föreningen är skyldig att varje år utan anmaning lämna de uppgifter som behövs för deklarationen till delägarna/medlemmarna och till skattemyndigheterna men bara om de har skattemässiga konsekvenser, dvs om föreningens förmögenhet respektive kapitalintäkter överstiger gällande gränsvärden. Skulle föreningen ha räntekostnader, t ex låneräntor, har delägarna/medlemmarna rätt att göra avdrag för sin andel av de räntor som föreningen betalat.

Varje fastighets andel i samfälligheten inräknas i taxeringsvärdet för respektive delägarfastighet och ingår därmed i underlaget för den fastighetsskatt som delägaren/medlemmen betalar. Samfälligheten har alltså inte åsatts ett eget taxeringsvärde och föreningen betalar inte någon fastighetsskatt.

Styrelsens förvaltning och ekonomiska verksamhet granskas av de revisorer som medlemmarna valt på föreningsstämman. Resultatet av revisorernas granskning sammanfattas i en revisionsberättelse som framläggs för den ordinarie föreningsstämman i mars månad varje år.

2. Inbetalning av kvartalsavgift

Medlemmarna faktureras för kvartalsavgiften genom sk e-faktura eller alternativt pappersfaktura. Utsändning och betalningsbevakning handhas numera inom samfällighetsföreningen. Om någon önskar göra en förskottsinsbetalning av kvartalsavgiften

tas kontakt med kassören som informerar om hur det skall ske. Bankgironummer för avgiftsinbetalningar är 5878-4604.

Vill du betala med e-faktura? Anslut dig via din internetbank. Sök efter SAMFÄLLIGHETEN NOCKEN I SOLLENTUNA. Du behöver ange ditt kundnummer vid ansökan. Kundnumret finns angivet högst upp på din senaste kvartalsfaktura.

Är du nyinflyttad och saknar kundnummer? Kontakta kassören i styrelsen.

3. Samfällighetens försäkring

Nocken tecknar en försäkring, en s k samfällighetsförsäkring. Försäkringen omfattar egendomsförsäkring, följdskade-, ansvarsförsäkring i samband med uppdrag för Nocken, styrelseansvars-, förmögenhetsbrotts-, rättsskydds- samt överfallsskyddsförsäkring i samband med uppdrag för samfälligheten. I försäkringen ingår även moment för arbetsskada eller olycksfall/färdolycksfall i arbete och gäller i samband med arbete för samfälligheten.

Två försäkringssituationer kan förtydligas:

Våra garage ingår i samfällighetens egendom och är därmed försäkrade. Försäkringen gäller emellertid inte om skada uppkommer till följd av att vi/någon förvarat brandfarlig vätska eller motsvarande i garaget. Fastighetsägaren svarar själv för att ha allt som förvaras i garaget försäkrat.

Om stopp i avloppet uppstår, och det kan visas att stoppet ligger inom en enskild fastighet, är det den enskildes försäkring som gäller. Har skada på enskild fastighet uppstått till följd av stopp i det gemensamma avloppsnätet inom Nocken, täcker samfällighetens försäkring kostnader för rensning minus självrisk, men därtill också den drabbade fastighetens självriskkostnader.