

Kallelse till Fjällhöjdens årsmöte 2025

Medlemmar i Fjällhöjdens samfällighet kallas till årsmöte.

När: Lördagen den 12 april kl.14.00

Plats: Balingsnässkolan

Årsmötet är samfällighetens högsta beslutande organ. Årsmötet väljer styrelse och funktionärer som ansvarar för förvaltningen av samfällighetens gemensamma egendom under resten av året med alla medlemmars bästa för ögonen.

Vi hoppas att alla tar tillfället i akt och utnyttjar sin rätt att delta i föreningsdemokratien genom att närvara vid årsmötet.

- Läs igenom årsmöteshandlingarna innan årsmötet
- Begär yttrande genom att räcka upp handen
- Ställ dig upp när du får ordet och presentera dig
- Håll dig till ämnet
- Visa respekt för varandra

Varmt välkomna!

Kartor för att underlätta när vi pratar om olika delar av området



Städområden

Beteckningar:



Förslag till dagordning

1. Årsmötets öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande för årsmötet (*Förslag: Claes Berglund*)
4. Val av sekreterare för årsmötet (*Förslag: Nicklas Glimstad Gozzi*)
5. Val av två justerare att godkänna årsmötesprotokollet samt vid behov fungera som rösträknare
6. Godkännande av att kallelse till årsmötet skett stadgeenligt
7. Fastställande och godkännande av röstlängd (*Förslag: Påskriften cirkulerande lista*)
8. Redovisning av styrelsens verksamhetsberättelse och budgetuppföljning (s. 4-7)
9. Föredragande av revisionsberättelse (s. 8)
10. Fastställande av resultat och balansräkning samt disposition av resultatet (s. 9-11)
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen för verksamhetsåret 2024
12. Förslag från styrelsen
 - a) Anläggningsbeslut (s. 12-14)
 - b) Garage D (s. 15-16)
13. Inkomna motioner - Inga motioner har inkommit
14. Beslut om avgifter och ersättningar (s. 17-18)
15. Beslut om budget för 2025 (s. 19)
16. Val av styrelse, övriga funktionärer och valberedning (s. 20)
17. Muntlig information från styrelsen om avfallshantering
18. Övriga frågor
19. Årsmötesprotokollets tillkännagivande (*Förslag: Ett skriftligt exemplar i tvättstugan samt på föreningens hemsida*)
20. Årsmötets avslutande

Verksamhetsberättelse och budgetuppföljning

Fjällhöjdens samfällighetsförenings styrelse framlägger förvaltningsberättelse för verksamheten under räkenskapsåret (kalenderåret) 2024.

Föreningen

Föreningen bildades 1970 som en anläggningssamfällighet. Vid registreringen hos Länsstyrelsen 1979-01-22 fick föreningen sin nuvarande form som en samfällighetsförening. Förvaltning och underhåll av de gemensamma anläggningarna för fastigheterna 75-159 i kvarteret Fjället är föreningens huvudsakliga uppgift. De anläggningar som ingår är bland annat en byggnad med värmecentral, tvättstuga och klubblokal (som används som pingisrum, sammanträdesrum och festlokal). Dessutom tillkommer kulvertarna under och mellan bostadslängorna med installationer för VVS och ett kabelnät för TV-distribution. Samtliga garagelängor och yttertakens ytskikt på förrådsbyggnaderna och bostadslängorna ingår också i föreningens förvaltningsuppdrag. Föreningen förvaltas och regleras enligt lagen om förvaltning av samfälligheter (SFS 1973:1150) enligt de stadgar som antogs vid registrering 1970 och som justerats 2003.

Sammanträden

Styrelsen hade under året 13 protokollförda möten, varav ett konstituerande. Årsmötet hölls den 20 april i Balingsnässkolan och avslutades med gemensam buffé. Av samfällighetens 84 fastigheter var 44, varav 2 genom fullmakt.

Verksamhet

I början av året brast en av Stockholm Vattens ledningar under marken ovanför länga Å och Y. Vattenmassorna medförde att marken under B80 kollapsade ner i länga Y:s kulvert och täckte delar av vatten- och avloppsrör, samt satte igen dagvattenbrunnar. Efter besiktning beställdes torrsugning av kulverten och dagvattenbrunnar. Styrelsen begärde att Stockholm Vatten skulle stå för samtliga kostnader, och i februari 2025 fick föreningen full kompensation.

Modulbyggen anlätades efter årsmötet för rivning och nybyggnation av samtliga garagelängor, som därefter ansökte om lov för detta hos Huddinge kommun. Kommunen hävdade att föreningens garageplats vid tvättstugan inte finns med i detaljplanen, samt att garagelänga D placerats 1,6 m närmare länga T än detaljplanen tillät. Efter flera månaders diskussioner med kommunen beslutade styrelsen att ta bort föreningens garageplats från nybyggnationen och att helt lyfta ut garage D ur ansökan. Detta för att inte ytterligare försena projektet och riskera att offerten från Modulbyggen löpte ut. När bygglov för övriga garage beviljades, skickades en ny lovansökan för garage D in. Den handläggningen pågår fortfarande i skrivande stund.

Huddinge kommun tilldelade i november en handläggare till samfällighetens ansökan om ändringar av anläggningsbeslutet. Handläggaren påtalade att årsmötesbeslutet från 2023 fattats utifrån en felaktig kostnadsuppskattning och gav styrelsen tid att lyfta frågan på årsmötet 2025.

Gemensamma städdagar anordnades på våren respektive hösten.

Tekniska kommittén utförde löpande underhåll samt sammanställde en rapport till styrelsen om skicket på alla radhuslängors vindpaneler. Vissa är i behov av reparation men det krävs byggställning och/eller skylift för att åtgärda, vilket inte finns utrymme i samfällighetens budget.

Grenar från en tall bakom länga V föll ner och skadade en fastighetsägares egendom. För att undvika fler skador fälldes tallen. En björk bakom tvättstugan fälldes då stammen var genomrutten och trädet riskerade att falla.

Ekonomisk berättelse och budgetuppföljning

Budgetuppföljningen i sin helhet finns på sidan 7.

“Externa tjänster” överskreds med 14 063 kr, vilket motsvarar kostnaden för besiktning av kulverten under länga Y efter vattenläckan. “VVS system” överskreds med 45 210 kr, varav 31 250 kr förklaras av torrsugning av kulverten under länga Y efter vattenläckan. Den fulla kompensationen från Stockholm Vatten har bokförts på 2025 års räkenskaper, vilket gör att dessa kostnader egentligen inte drabbat samfälligheten.

Med torrsugningen borträknad, överskreds ”VVS system” med 13 960 kr. Denna avvikelse beror på att en rörmokare kallades in flera gånger för att hantera en vattenläcka under länga N/O.

Budgeten för arvoden och ersättning för utfört arbete överskreds, då den byggde på 2023 års nivåer. Årsmötet 2024 beslutade om höjning av nivåerna vilket ökade kostnaderna jämfört med budget. I avvikelsen för ersättning för utfört arbete ligger även oväntat stor arbetsinsats avseende garagerenoveringen.

Disposition av 2024 års resultat

Styrelsen föreslår att årets resultat 205 672,96 kr tillsammans med balanserat överskott på 1 061 143,88 kr med en sammanlagd summa på 1 266 816,84 kr överförs i ny räkning.

Styrelse och övriga funktionärer från och med årsmötet 2024

Styrelse	
Ordförande	Jimmy Ämtö B78
Kassör	Christian Arvidsson B76
Sekreterare	Britta Olsén B76
Ledamot	Lars Brusdal M150
Ledamot	Daniel Macias B42
Suppleant	Anders Skott B46
Suppleant	Ismo Ylitalo B38
Ekonomisk administration	Claes Berglund M124
Teknisk kommitté	Linnea Ahlberg B54
	Erik Sundlöf B48
	Max Hansen B72
Revisor	Nicklas Glimstad Gozzi B110
Revisorssuppleant	Lennart Bresell B92
Grannsamverkan	Ewa Dolk B44
Valberedningen	Anna Ämtö B78
	Johanna Landgraff B56
Trädgrupp, t.om augusti	May Nürnberg B30
	Roland Dolk B44
	Anne Claesson Magnusson B32

*Styrelsen för Fjällhöjdens samfällighetsförening
Huddinge, den 23 mars 2025*

Jimmy Ämtö, ordförande

Christian Arvidsson, kassör

Britta Olsén, sekreterare

Daniel Macias, ledamot

Lars Brusdal, ledamot

belopp i kronor	Utfall 2024	per hus	Budget 2024	per hus	Avvikelse 2024	per hus	Utfall 2023	per hus
Intäkter								
Samfällighetsavgift	3,502,800	41,700	3,502,800	41,700	0	0	3,078,600	36,650
Motorvärmare o laddning	15,908	189	16,250	193	-342	-4	16,851	201
Faktureringsavgifter	1,968	23	1,500	18	468	6	1,470	18
Intäktskorr 2022 pga moms		0	0	0	0	0	573,036	6,822
Öresutjämning	-10	0	0	0	-10	0	-5	0
SUMMA INTÄKTER	3,520,666	41,913	3,520,550	41,911	116	1	3,669,952	43,690
Taxebundna kostnader								
El	-88,035	-1,048	-108,000	-1,286	19,965	238	-93,637	-1,115
Fjärrvärme	-1,411,820	-16,807	-1,418,000	-16,881	6,180	74	-1,258,841	-14,986
Vatten och avlopp	-578,446	-6,886	-560,000	-6,667	-18,446	-220	-493,960	-5,880
S:a taxebundna kostn	-2,078,301	-24,742	-2,086,000	-24,833	7,699	92	-1,846,438	-21,981
Övr fastighetskostn								
Kabel-tv	-74,268	-884	-75,000	-893	732	9	-72,193	-859
Trygghetsavtal fjärrvärme	-77,028	-917	-77,000	-917	-28	0	-31,309	-373
Containerhyra	-14,099	-168	-19,000	-226	4,901	58	-17,729	-211
Snöröjning o halkbekämpn	-155,750	-1,854	-165,000	-1,964	9,250	110	-188,350	-2,242
Sandsopning	-36,300	-432	-44,000	-524	7,700	92	-42,089	-501
Garage		0	-6,250	-74	6,250	74	0	0
VVS-system	-51,460	-613	-6,250	-74	-45,210	-538	-135,430	-1,612
Grönytor o trädvård	-27,490	-327	-37,500	-446	10,010	119	-84,096	-1,001
Lekplatser	0	0	-6,250	-74	6,250	74	-9,483	-113
El/belysning	0	0	-6,250	-74	6,250	74	-127,753	-1,521
Tak/fasad/plåt	-1,318	-16	-6,250	-74	4,932	59	0	0
Värmesystem	0	0	-6,250	-74	6,250	74	-82,160	-978
Övriga underhållskostn	0	0	-6,250	-74	6,250	74	0	0
Avsättning till rep.fond	-525,420	-6,255	-525,420	-6,255	0	0	-461,790	-5,498
Uttag ur rep.fond	0	0	0	0	0	0	275,000	3,274
Övriga fastighetskostn	0	0	-1,000	-12	1,000	12	0	0
S:a övr fastighetskostn	-963,133	-11,466	-987,670	-11,758	24,537	292	-977,382	-11,636
S:a fastighetskostnader	-3,041,434	-36,208	-3,073,670	-36,591	32,236	384	-2,823,820	-33,617
Övriga kostnader								
Hyra av inventarier	0	0	0	0	0	0	0	0
Förbr.invent/mtrl/it-pgm	-2,288	-27	0	0	-2,288	-27	-596	-7
Rep o underhåll invent	-1,798	-21	-3,000	-36	1,202	14	-2,929	-35
Kont.mtrl	-1,400	-17	-500	-6	-900	-11	-178	-2
Porto o distr.kostn	-4,156	-49	-3,500	-42	-656	-8	-3,200	-38
Försäkringar	-39,326	-468	-39,000	-464	-326	-4	-37,586	-447
Föreningsstämma	-19,873	-237	-31,250	-372	11,377	135	-1,890	-23
Övr förv.kostn	-2,792	-33	0	0	-2,792	-33	0	0
Kopieringskostnader	-3,494	-42	-5,000	-60	1,506	18	-4,994	-59
Konsultarvoden	-4,750	-57	0	0	-4,750	-57	0	0
Ext tjänster	-14,063	-167	0	0	-14,063	-167	0	0
Bankkostnader	-3,432	-41	-4,000	-48	568	7	-3,886	-46
Övr ext kostnader	-1,970	-23	-160,000	-1,905	158,030	1,881	-4,603	-55
Arvoden	-108,158	-1,288	-95,000	-1,131	-13,158	-157	-94,400	-1,124
Ersättning för utf arbete	-7,250	-86	-2,000	-24	-5,250	-63	-2,140	-25
Bilersättning	0	0	0	0	0	0	0	0
Arbetsgivaravgifter	-34,498	-411	-30,500	-363	-3,998	-48	-29,132	-347
Kostnadskorr 2022 pga moms							-462,829	-5,510
Avskrivningar	-120,768	-1,438	-121,000	-1,440	232	3	-120,768	-1,438
S:a övriga kostnader	-370,016	-4,405	-494,750	-5,890	124,734	1,485	-769,131	-9,156
SUMMA KOSTNADER	-3,411,450	-40,613	-3,568,420	-42,481	156,970	1,869	-3,592,951	-42,773
RÖRELSERESULTAT	109,216	1,300	-47,870	-570	157,086	1,870	77,001	917
Finansiella poster								
Ränteintäkter	96,551	1,149	80,000	952	16,551	197	296	4
Räntekostnader	-94	-1	0	0	-94	-1	0	0
S:a finansiella poster	96,457	1,148	80,000	952	16,457	196	296	4
RESULTAT	205,673	2,448	32,130	382	173,543	2,066	77,297	920

FJÄLLHÖJDENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Revisionsberättelse

Undertecknad har granskat Fjällhöjdens Samfällighetsförenings räkenskaper och förvaltning för året 2024 och efter fullgjort uppdrag, avger jag följande revisionsberättelse:

Det är styrelsen som har det yttersta ansvaret för räkenskapshandlingarna, verksamheten och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om resultat- och balansräkning, genomgång av protokoll och handlingar som lämnar upplysning om ekonomi, verksamheten och dess förvaltning. Räkenskaperna är förda med ordning och noggrannhet enligt god revisionssed.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Intäkter och kostnader under året samt ekonomisk ställning vid verksamhetsårets slut framgår av bokslut undertecknat av ekonomihandläggaren 2025-01-19.

Min bedömning är att styrelsens ledamöter inte handlat i strid med föreningens stadgar och jag bedömer att verksamheten har genomförts i enlighet med stadgarna. Då det under revisionen inte framkommit anledning till anmärkning, tillstyrker jag:

- att årsmötet fastställer de framlagda resultat- och balansräkningarna.
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen under räkenskapsåret 2024.

Huddinge 2025-03-14



Nicklas Glimstad Gozzi

FJÄLLHÖJDENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Ekonomihandläggarens bokslut för 2024 års räkenskaper
enligt resultat- och balansräkningar (sid 10-11),
samt tillhörande verifikationer.

Huddinge 2025-01-19

Claes Berglund
Ekonomihandläggare

FJÄLLHÖJDENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

RESULTATRÄKNINGAR, kronor	2024-01-01-- 12/31/2024	2023-01-01-- 12/31/2023
INTÄKTER		
Samfällighetsavgifter	3,502,800.00	3,078,600.00
Motorvärmare och laddplatser	15,907.55	16,851.27
Faktureringsavgifter, laddplatser	1,968.00	1,470.00
Elstöd	0.00	25,365.00
Korrigerering av 2022 års intäkter pga moms	0.00	547,671.00
Öresutjämning	-9.67	-5.27
SUMMA INTÄKTER	3,520,665.88	3,669,952.00
KOSTNADER		
Taxebundna kostnader	-2,078,300.56	-1,846,438.14
Fastighetskostnader	-437,713.70	-790,591.93
Övriga kostnader	-99,341.42	-59,862.22
Arvoden inkl soc avg	-149,905.88	-125,671.87
Korrigerering av 2022 års kostnader pga moms	0.00	-462,828.99
Avskrivningar	-120,768.00	-120,768.00
Avsättning rep.fond	-525,420.00	-461,790.00
Uttag ur rep.fond	0.00	275,000.00
SUMMA KOSTNADER	-3,411,449.56	-3,592,951.15
Rörelseresultat	109,216.32	77,000.85
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER		
Ränteintäkter	96,550.64	295.72
Räntekostnader	-94.00	0.00
SUMMA FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER	96,456.64	295.72
Årets resultat	205,672.96	77,296.57

FJÄLLHÖJDENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

BALANSRÄKNINGAR, kronor

12/31/2024

12/31/2023

Tillgångar**Anläggningstillgångar**

Byggnader	2,053,208.00	2,173,976.00
Inventarier	1.00	1.00

Summa anläggningstillgångar	2,053,209.00	2,173,977.00
------------------------------------	---------------------	---------------------

Omsättningstillgångar

Kundfordringar	22,536.00	24,709.00
Skattekonto	-2.00	11.00
Fordran Skatteverket pga ändrade momsregler	0.00	357,316.00
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64,373.00	62,819.12
Bank	4,621,605.70	3,527,508.73

Summa omsättningstillgångar	4,708,512.70	3,972,363.85
------------------------------------	---------------------	---------------------

Summa tillgångar	6,761,721.70	6,146,340.85
-------------------------	---------------------	---------------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital**

Balanserat överskott	1,061,143.88	983,847.31
Årets resultat	205,672.96	77,296.57
Fond för reparationer	4,343,358.00	3,817,938.00

Summa eget kapital	5,610,174.84	4,879,081.88
---------------------------	---------------------	---------------------

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	176,784.00	232,016.00
Övriga skulder	68,333.86	123,564.00

Summa kortfristiga skulder	245,117.86	355,580.00
-----------------------------------	-------------------	-------------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda samfällighetsavgifter	579,150.00	546,750.00
Upplupna kostnader	327,279.00	364,928.97

Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	906,429.00	911,678.97
---	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder	6,761,721.70	6,146,340.85
---------------------------------------	---------------------	---------------------

Förslag från styrelsen

a) Anläggningsbeslut

En samfällighet innebär att fastighetsägarna tillsammans äger och ansvarar för exempelvis vägar, byggnader, lekplatser och infrastruktur. Det som vi tillsammans äger kallas för gemensamhetsanläggning. Lantmäteriet fastställer genom ett så kallat anläggningsbeslut vad som ingår i gemensamhetsanläggningarna. En samfällighet får inte ta bort eller lägga till delar utan att först få det godkänt av Lantmäteriet, som tar ut avgift för att handlägga ärendet.

Årsmötet 2023 beslutade om att samfälligheten ska ansöka om följande ändringar i anläggningsbeslutet.

1. Elbilsladdning - Möjlighet att införa laddpunkter för elbilar i gemensamma garage.
2. Förrådstak - Överföring av ägande av yttertak och tätskikt från gemensamhetsanläggning till respektive fastighetsägare.
3. Centralantenn - Modernisering av skrivningen för att anpassa till den infrastruktur som finns idag.
4. Förrådsbyggnader - Överföra samtliga gemensamma förråd till en gemensamhetsanläggning.
5. Tvättstugan - Ta bort den gemensamma tvättstugan ur anläggningsbeslutet och avveckla tvättstugan.

Den budgeterade avgiften för ovanstående ändringar sattes till totalt 200 000 kr. Det har visat sig att avgiften skulle bli minst 250-750 000 kr. Styrelsen föreslår att endast avveckling av tvättstugan kvarstår på ansökan till Lantmäteriet, då den avvecklingen i sig innebär lägre kostnader för samfälligheten. Motivering och mer information finns på nästa sida.

Styrelsen rekommenderar årsmötet 2025

- att** upphäva årsmötesbeslutet 2023 om att ansöka om att lägga till elbilsladdare i anläggningsbeslutet.
- att** upphäva årsmötesbeslutet 2023 om att ansöka om att ta bort förrådstaken ur anläggningsbeslutet.
- att** upphäva årsmötesbeslutet 2023 om att ansöka om att ta bort centralantenn ur anläggningsbeslutet.
- att** upphäva årsmötesbeslutet 2023 om att ansöka om att överföra förrådsbyggnader till en gemensamhetsanläggning.

Motivering till styrelsens rekommendation

Lantmäteriet tar ut en avgift för att handlägga ansökningar om ändringar i anläggningsbeslut. Den styrelse som föreslog ändringarna hade fått information om att avgiften är 50-150 000 kr *per ansökan*, och gjorde därför under våren 2023 en samlad ansökan till

Lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun. Årsmötet beslutade att budgetera 200 000 kr för detta.

I november 2024 tilldelades ärendet en handläggare och den nuvarande styrelsen fick då information om att avgiften gäller *per ändring*, och inte per ansökan. Den totala avgiften för de beslutade fem ändringarna uppskattas till minst 250-750 000 kr.

Orsaken till att det inte går att säga exakt avgift, är att den beror på hur omfattande handläggning Lantmäteriet måste göra. Inför en ändring får alla berörda fastighetsägare yttra sig, och om en enda person sätter sig emot måste Lantmäteriet kalla till möten och inleda dialoger. För denna tid debiteras samfälligheten per timme och det finns inget maxtak.

Styrelsen anser att fyra av de fem ändringarna bör strykas ur ansökan om ändring av anläggningsbeslutet. Orsaken är framför allt ekonomisk; årsmötet 2023 fattade beslut utifrån en lägre kostnadsuppskattning och föreningen har sedan dess startat renoveringen av garagelängorna. Avvecklingen av tvättstugan är den enda ändringen som styrelsen anser ska kvarstå i ansökan till Lantmäteriet.

Elbilsladdare

Ett EU-direktiv om skyldighet att införa laddinfrastruktur har införts i plan- och bygglagen. Rättsläget är oklart om den skyldigheten trumfar kravet på att laddinfrastruktur finns upptaget i anläggningsbeslut. I väntan på rättspraxis rekommenderar styrelsen att vi stryker denna punkt ur ansökan.

Observera att det beslut som årsmötet 2023 endast syftade till att ge föreningen *möjlighet* att installera elbilsladdare. Det var alltså inget beslut om att genomföra installationen. I de nya garagen kommer det att finnas rör för senare installation, men beslut om själva installationen har inte fattats.

Förrådstaken

Detta gäller taken på de förråd som ägs av respektive fastighetsägare. Taken renoverades för cirka 10 år sedan och det bör därför inte uppstå några stora renoveringskostnader på många år. Styrelsen anser därför att det inte är ekonomiskt motiverat att i dagsläget bekosta denna ändring av anläggningsbeslutet.

Ett av motiven till att flytta över ägandet till respektive fastighetsägare, är problem som uppstått när förråd byggts ihop med huset för att göra en större hall. Styrelsen vill förtydliga att en fastighetsägare som fått bygglov för en sådan ändring, är skyldig att se till att ombyggnationen utförs fackmannamässigt. Om ombyggnationen medför skada på samfällighetens egendom, kan fastighetsägaren bli skyldig att ersätta samfälligheten för reparationer.

Centralantenn

En modernisering av skrivelsen i anläggningsbeslutet är inte nödvändig, då det inte finns något beslut om att sluta erbjuda samtliga fastighetsägare ett basutbud av tv-kanaler samt internetuppkoppling. En kostnad om 50-150 000 kr är inte ekonomiskt motiverad.

Förrådsbyggnader

Enligt anläggningsbeslutet ska samfälligheten ha "*Förråd för trädgårdsredskap m m beläget i anslutning till garagebyggnad*", det vill säga föreningens garageplats vid tvättstugan.

Huddinge kommun nekade oss bygglov för just den garageplatsen, utifrån att den marken enligt detaljplanen inte får bebyggas. För att inte försena renoveringen och förlora offerten, beslutade styrelsen att inte ha med den garageplatsen i nybyggnationen.

När byggnadsnämnden 1969 godkände anläggningsbeslutet, godkände de uttryckligen samtidigt placeringen av samtliga garagebyggnader. På den karta som bifogades beslutet finns ovan nämnda garageplats inritad och garage D är inritat där det de facto ligger idag. Den webbkarta som Huddinge kommun säger ska visa gällande detaljplaner, stämmer också överens med kartan från 1969.

Kartan från 1969 och webbkartan avviker dock i flera avseenden från den detaljplan som beslutades 1968. Kommunens bygglovsavdelning har hittills varit mycket ointresserade av att bemöta styrelsens ifrågasättande av att endast handlägga bygglovet utifrån detaljplanekartan från 1968. Om vi når framgång i att få bygglovsavdelningen att erkänna kartan från 1969, hoppas vi att det leder till att vi tillåts ha kvar garageförrådet. Styrelsen rekommenderar därför att vi avvaktar med att ändra i anläggningsbeslutet.

Tvättstugan

Styrelsen anser att avgiften för att ändra anläggningsbeslutet är motiverad, eftersom en avveckling av tvättstugan kommer att medföra kostnadsbesparingar för samfälligheten. Utan tvättstugan slipper vi drifts- och underhållskostnader samt att köpa in ett nytt torkskåp. Därför har styrelsen inget förslag om att ändra beslutet från årsmötet 2023 om att avveckla tvättstugan.

Förslag från styrelsen

b) Garage D

Information om bygglovsärendet angående garagelänga D finns att läsa på föregående sida under "Förrådsbyggnader" samt i verksamhetsberättelsen.

Kommunens bygglovsavdelning har alltså hittills endast velat handlägga placeringen av nya garaget D enligt detaljplanekartan från 1968. Det är idag 6,65 meter mellan garaget och kantstenen där häckplanteringen finns.

Under 2024 fick vi besked om att det nya garaget behövde placeras hela 1,6 meter närmare länga Y. Sedan dess har kommunen sagt att det kan finnas möjligheter till en så kallad "mindre avvikelse" från detaljplanen som innebär att det nya garaget placeras 50-70 cm längre närmare länga Y.

Det minsta acceptabla avståndet mellan garaget och kantstenen är 6 meter. Blir avståndet mindre än så, måste vi bredda vägen och flytta elskåpet.

Om kommunen föreslår en placering som gör att avståndet blir 6 meter eller mer, kommer styrelsen att acceptera det och justera bygglovsansökan utifrån förslaget. Orsaken till det är att vi då kan komma igång med renoveringen och förhoppningsvis endast behöva betala ca 50 000 kr extra för att etablering (uppställning m.m.) inte kunnat ske samtidigt som övriga garage.

Om kommunen föreslår en placering som ger mindre än 6 m

Om kommunen föreslår att det nya garaget placeras på ett sätt som gör att det blir mindre än 6 meter mellan garaget och kantstenen, kan samfälligheten agera på två sätt. Båda sätten är förenade med konsekvenser som beskrivs nedan.

Styrelsen ber årsmötet besluta om antingen

att justera lovansökan i enlighet med kommunens förslag.

eller

att vidhålla den ursprungliga placeringen.

Konsekvenser av att justera lovansökan i enlighet med kommunens förslag

Innan kommunen kan godkänna lovet kommer de att behöva genomföra en grannhöran under fyra veckor. Om ingen motsätter sig vinner beslutet laga kraft efter ytterligare fyra veckor.

För att bilar ska kunna köra in i garaget måste vi bredda vägen, vilket innefattar att ta bort häcken och bygga upp marken. Det beräknas kosta ca 200 000 kr.

Innan markarbetena sker måste Vattenfall måste flytta elskåpet. De kan i förväg inte säga om, eller hur mycket, det skulle kosta samfälligheten. De kan inte heller i förväg säga hur fort de kan göra det, men risken är överhängande att vi skulle få vänta i 6-12 månader.

Eftersom övriga garage vid denna tidpunkt kommer att vara färdiga, måste vi betala fullt pris för etableringen. Garage D kommer då att kosta minst 200 000 kr mer än om det hade renoverats samtidigt som de andra garagen.

Först om den totala kostnaden för garagerenoveringarna riskerar att överstiga de 9 miljoner som årsmötet 2024 beslutade om, kommer styrelsen att kalla till ett extra årsmöte.

Konsekvenser av att vidhålla den ursprungliga placeringen

Att i lovansökan vidhålla den ursprungliga placeringen av garage D, kommer innebära att kommunen ger oss avslag. Styrelsen kommer då att överklaga beslutet till Byggnadsnämnden.

Vid avslag även i Byggnadsnämnden överklagar styrelsen till högre instans endast om det finns en rimlig chans till framgång och med hänsyn till att garaget kommer att kosta mer ju längre tid som går. Styrelsen kommer att behöva konsultera en jurist och därför finns ett maxtak om 50 000 kr för det i föreslagen budget.

Får vi rätt i Byggnadsnämnden eller högre instans kan vi bygga det nya garaget där vi vill ha det och slipper de kostnader som hör till markarbeten och elskåpet. Dock tillkommer de ökade kostnaderna för etablering med minst 200 000 kr. Styrelsen kommer att skicka in en begäran om skadestånd för de ökade kostnader som drabbat samfälligheten. Sannolikheten för att få skadestånd är liten eftersom vi då måste kunna bevisa att kommunen brustit i sin myndighetsutövning genom uppsåt eller försummelse.

Om vi får avslag i Byggnadsnämnden eller högre instans kommer styrelsen att göra en ny lovansökan utifrån kommunens förslag. Om den nya lovansökan beviljas går styrelsen vidare med att riva, bygga nytt garage, bredda vägen och flytta elskåpet.

Först om den totala kostnaden för garagerenoveringarna riskerar att överstiga de 9 miljoner som årsmötet 2024 beslutade om, kommer styrelsen att kalla till ett extra årsmöte.

Avgifter och ersättningar

Samfällighetsavgift

Styrelsen föreslog till årsmötet 2024 en höjning med 570 kr/månad. Årsmötet beslutade om en höjning med 200 kr/månad från och med 2024-07-01.

Styrelsen föreslår en höjning om 300 kr/månad från och med 2026-01-01. Det täcker lånekostnaden för garagen samt ökade kostnader för fjärrvärme.

Motorvärmare

Styrelsens förslag till elavgifter för säsongen 1 november 2025 till 15 april 2026:

I garage med egen timer (i garage utan timer ej tillåtet)

- motor- eller kupévärmare, 400 kr/säsong
- motor- och kupévärmare, 800 kr/säsong

Eluttag utomhus (inkluderar även hyresavgift för p-platsen under perioden)

- motor- eller kupévärmare, 800 kr/säsong
- motor- och kupévärmare, 1200 kr/säsong

Laddning av elfordon

Betalning för laddning av elbil eller laddhybridbil föreslås göras utifrån verklig förbrukning och föreningens självkostnad för el den aktuella månaden. Var och en köper själv in en elmätare och monterar den mellan eluttaget och bilens laddare.

- Varje fastighetsägare ansvarar för att läsa av vid varje månadsskifte och meddela Claes Berglund, M124.
- När månadsfakturan från Vattenfall kommit beräknas ett medelpris baserat på föregående månads elpris.
- Förbrukningen av el faktureras månadsvis i efterskott baserat på den månads aktuella elpris för föreningen. Fakturan skickas per mejl eller Kivra, beroende på vad du har valt. Fakturan kommer att innehålla moms.
- På fakturan utgår en administrativ avgift om 30 kr. Fakturan betalas inom 20 dagar.

Ersättningar

Valberedningens förslag angående ersättningar till styrelsen och funktionärer i Fjällhöjdens samfällighetsförening inför 2025/2026. Förslaget är oförändrat jämfört med 2024/2025.

	Uppgift/funktion	Arvode	Totalt
	Fast arvode kr/år		
1	Ordförande	15 000	15 000
2	Kassör styrelseansvarig	8 000	8 000
3	Kassör ekonomiadministration m.m.	18 000	18 000
4	Sekreterare	10 000	10 000
5	Ledamöter 2 st	7 500	15 000
6	Suppleanter 2 st	5 500	11 000
7	Tekniska kommittén 3 st	7 000	21 000
8	Valberedningen 2 st	6 000	12 000
	Sammanträdesarvode		
9	Sammanträdesarvode för styrelsen och tekniska kommittén kr/möte	0	0
	Summa före sociala avgifter		110 000
	Sociala avgifter (31,42%) på pkt 1-8		34 562
	Total kostnad för föreningen		144 562
	Per fastighet 84 st kr/år		1 721
	Timarvode		
10	Extraordinära arbetsuppgifter av medlem kr/tim	175	175
11	Grannsamverkan, revisorer kr/tim	175	175
	Milersättning		
12	Transportuppdrag kr/mil	25	25

Förslag på budget 2025

19

belopp i kronor	Budget 2025	per hus	Utfall 2024	per hus	Budget 2024	per hus	Avvikelse 2024	per hus
Intäkter								
Samfällighetsavgift	3 603 600	42 900	3 502 800	41 700	3 502 800	41 700	0	0
Motorvärmare o laddning	16 000	190	15 908	189	16 250	193	-342	-4
Faktureringsavgifter	2 000	24	1 968	23	1 500	18	468	6
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0
Intäktskorr 2022 pga moms	0	0	0	0	0	0	0	0
Öresutjämning	0	0	-10	0	0	0	-10	0
SUMMA INTÄKTER	3 621 600	43 114	3 520 666	41 913	3 520 550	41 911	116	1
Taxebundna kostnader								
El	-90 000	-1 071	-88 035	-1 048	-108 000	-1 286	19 965	238
Fjärrvärme	-1 510 000	-17 976	-1 411 820	-16 807	-1 418 000	-16 881	6 180	74
Vatten och avlopp	-581 000	-6 917	-578 446	-6 886	-560 000	-6 667	-18 446	-220
S:a taxebundna kostn	-2 181 000	-25 964	-2 078 301	-24 742	-2 086 000	-24 833	7 699	92
Övr fastighetskostn								
Kabel-tv	-75 000	-893	-74 268	-884	-75 000	-893	732	9
Trygghetsavtal fjärrvärme	-79 000	-940	-77 028	-917	-77 000	-917	-28	0
Containerhyra	-10 000	-119	-14 099	-168	-19 000	-226	4 901	58
Snöröjning o halkbekämpn	-150 000	-1 786	-155 750	-1 854	-165 000	-1 964	9 250	110
Sandsopning	-40 000	-476	-36 300	-432	-44 000	-524	7 700	92
Garage	0	0	0	0	-6 250	-74	6 250	74
VVS-system	-25 000	-298	-51 460	-613	-6 250	-74	-45 210	-538
Grönytor o trädvård	-25 000	-298	-27 490	-327	-37 500	-446	10 010	119
Lekplatser	0	0	0	0	-6 250	-74	6 250	74
El/belysning	0	0	0	0	-6 250	-74	6 250	74
Tak/fasad/plåt	0	0	-1 318	-16	-6 250	-74	4 932	59
Värmesystem	0	0	0	0	-6 250	-74	6 250	74
Övriga underhållskostn	-50 000	-595	0	0	-6 250	-74	6 250	74
Avsättning till rep.fond	0	0	-525 420	-6 255	-525 420	-6 255	0	0
Uttag ur rep.fond	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga fastighetskostn	-1 000	-12	0	0	-1 000	-12	1 000	12
S:a övr fastighetskostn	-455 000	-5 417	-963 133	-11 466	-987 670	-11 758	24 537	292
S:a fastighetskostnader	-2 636 000	-31 381	-3 041 434	-36 208	-3 073 670	-36 591	32 236	384
Övriga kostnader								
Hyra av inventarier	0	0	0	0	0	0	0	0
Förbr.invent/mtrl/it-pgm	-3 000	-36	-2 298	-27	0	0	-2 298	-27
Rep o underhåll invent	-3 000	-36	-1 798	-21	-3 000	-36	1 202	14
Kont.mtrl	-1 000	-12	-1 400	-17	-500	-6	-900	-11
Porto o distr.kostn	-4 500	-54	-4 156	-49	-3 500	-42	-656	-8
Försäkringar	-41 000	-488	-39 326	-468	-39 000	-464	-326	-4
Föreningsstämma	-10 000	-119	-19 873	-237	-31 250	-372	11 377	135
Övr förv.kostnader	-2 000	-24	-2 792	-33	0	0	-2 792	-33
Kopieringskostnader	-4 000	-48	-3 494	-42	-5 000	-60	1 506	18
Konsultarvoden	-50 000	-595	-4 750	-57	0	0	-4 750	-57
Ext tjänster	-10 000	-119	-14 063	-167	0	0	-14 063	-167
Bankkostnader	-4 000	-48	-3 432	-41	-4 000	-48	568	7
Övr ext kostnader	-200 000	-2 381	-1 970	-23	-160 000	-1 905	158 030	1 881
Arvoden	-110 000	-1 310	-108 158	-1 288	-95 000	-1 131	-13 158	-157
Ersättning för utf arbete	-10 000	-119	-7 250	-86	-2 000	-24	-5 250	-63
Bilersättning	0	0	0	0	0	0	0	0
Arbetsgivaravgifter	-38 000	-452	-34 498	-411	-30 500	-363	-3 998	-48
Kostnadskorr 2022 pga moms	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivningar	-207 000	-2 464	-120 768	-1 438	-121 000	-1 440	232	3
S:a övriga kostnader	-697 500	-8 304	-370 026	-4 405	-494 750	-5 890	124 724	1 485
SUMMA KOSTNADER	-3 333 500	-39 685	-3 411 460	-40 613	-3 568 420	-42 481	156 960	1 869
RÖRELSERESULTAT	288 100	3 430	109 206	1 300	-47 870	-570	157 076	1 870
Finansiella poster								
Ränteintäkter	22 000	262	96 551	1 149	80 000	952	16 551	197
Räntekostnader	-214 000	-2 548	-94	-1	0	0	-94	-1
S:a finansiella poster	-192 000	-2 286	96 457	1 148	80 000	952	16 457	196
RESULTAT	96 100	1 144	205 663	2 448	32 130	382	173 533	2 066

Val av styrelse, övriga funktionärer samt valberedning

Valberedningen föreslår årsmötet att fatta beslut om följande från och med årsmötet 2025:

Funktion	Namn/husnummer	Period	Val
Styrelse			
Ordförande	Britta Olsén B76*	2 år 2025-2027	Nyval
Kassör	Christian Arvidsson B76*	2 år 2024-2026	Kvarstår
Sekreterare	Daniel Macias B42	2 år 2024-2026	Kvarstår
Ledamot	Lars Brusdal M150	2 år 2024-2026	Kvarstår
Ledamot	Jimmy Ämtö B78	2 år 2025-2027	Nyval
Suppleant	Anders Skott B46	1 år	Omval
Suppleant	Ismo Ylitalo B38	1 år	Omval
Ek. administration	Claes Berglund M124	1 år	Omval
Teknisk kommitté	Linnea Ahlberg B54	1 år	Omval
	Erik Sundlöf B48	1 år	Omval
	Max Hansen B72	1 år	Omval
Revisorer			
Ordinarie	Nicklas Glimstad Gozzi B110	1 år	Omval
Suppleant	Monica Princis M170	1 år	Nyval
Grannsamverkan	Ewa Dolk B44	1 år	Omval
Valberedningen	Anna Ämtö B78	1 år	Omval
	Anna Thunman B60	1 år	Nyval

* Tecknar ej firma tillsammans

Längombud

Från och med årsmötet 2025 till och med årsmötet 2026:

N/O - Uppegård, M176

P - Norén, M160

R - Holmstedt, M140

S - Tärnström/Nilsson, M128

T - Eurén, B20

U - Claesson Magnusson, B32

V - Berglund, B48

Y - Hansen, B72

Å - Ljungqvist/Landgraff, B56

Ä - Ervik, B100

Ö - Tiilama, B122