

Viksäters samfällighetsförening underhålls- och förnyelseplan 2023



1. Underhålls- och förnyelseplan	2
2. Underhålls- och förnyelsefond	2–3
3. Underhålls- och förnyelsefondens användande	3
4. Anläggningarnas övergripande behov av förebyggande underhåll	3–4
5. Beräkning av anläggningarnas behov av förebyggande underhåll	5
6. Beräkning av avsättning till underhålls- och förnyelsefond	6
7. Principer för finansiering av åtgärder	6
8. Skuldsättning och amortering	6
9. Planens förnyelse	7

1. Underhålls- och förnyelseplan

Samfälligheten är skyldig att ha en underhålls- och förnyelsefond då vi gemensamt äger och förvaltar gemensam egendom. För att kunna räkna ut avsättningen till en sådan fond upprättas en underhålls- och förnyelseplan.

Genom att bedöma den årliga kostnaden för dels den åldersberoende komponentens inverkan, dels det dagliga slitagets påverkan kan man uppskatta den årliga kostnaden för upprätthållande av ursprunglig standard och funktion. Denna kostnad varierar naturligtvis kraftigt från år till år då underhållsbehoven på de olika anläggningarna inträffar vid olika tidpunkter.

Underhålls- och förnyelseplanen skapar förutsättningar för att periodisera dessa kostnader och på ett kontrollerat sätt ackumulera resurserna som krävs. Därmed undviks att de boende vid vissa enskilda perioder tvingas till stora inbetalningar eller motsvarande lån.

En annan anledning med att upprätta en underhålls- och förnyelseplan är att föreningen ökar sin kunskap om anläggningarnas underhållsbehov vilket medför bättre kontroll och styrning av verksamheten.

Sist men inte minst ska Underhålls- och förnyelseplanen sörja för att bibehålla fastigheternas värde genom att säkra en trygg, funktionell och trivsamt boendemiljö.

Viksäter samfällighet underhålls- och förnyelseplan innehåller följande indelning av anläggningar och underhållsobjekt:

1. Lekplats och idrottsplats
2. Badplats
3. Diken, väg- och infartstrummor
4. Sommarvatten och skog
5. Skyltar, markeringar och brevlådor
6. Vägar, gator och gatubelysning

2. Underhålls- och förnyelsefond

Samfällighetsföreningar som förvaltar gemensamhetsanläggningar som är av kommunalteknisk 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.

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 men som minst var femte (5) år. 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).

Fonden skall användas för att ge styrelsen en beredskap och ett handlingsutrymme när större underhållsåtgärder krävs. Den skall härvid ses som ett komplement till andra finansieringsformer för större underhållsarbeten över en längre period.

Underhålls- och förnyelsefonden kan också av andelsägare (boende) ses som en trygghet, eller buffert mot större oförutsedda utgifter som inträffar utan förvarning, som t.ex. en omfattande vägskada på grund av översvämning. Som andelsägare (boende) i en samfällighet är var och en betalningsskyldig mot de fordringsägare föreningen har vilket skulle kunna medföra en ansenlig utgift för hushållen ifall andra finansiella medel saknas.

Fonden skall värdesäkras genom att en årlig avkastning tillförs fonden. En säker men samtidigt tillväxtorienterad placering av fondmedlen skall eftersträvas. När det gäller fondens storlek ska hänsyn tas till rådande beskattningsregler. Principerna är att inkomstbeskattning av gemensamhetsanläggningar sker hos delägarna. Skattskyldighet för delägaren föreligger endast om delägarens andel av ränteinkomsterna överstiger 300 kr årligen. Samfällighetens fondavsättning ska som regel eftersträva skattebefrielse för andelsägare eller på annat sätt kompensera medlemmar för skatteutgifter som uppstår t.ex. som ett resultat av placeringen av fondmedlen.

3. Underhålls- och förnyelsefondens användande

Fonden ska i huvudsak användas till underhåll och förnyelse av samfällighetens gemensamt ägda anläggningar. Övergripande beskrivning av anläggningarna och deras huvudsakliga behov av förebyggande underhåll beskrivs i kapitel 4.

I andra hand kan fondmedel användas till att lägga till ny funktionalitet i anläggningarna såsom att bygga farthinder på området vägar, åtgärder som höjer trivseln eller att bekosta annan tilläggfunktion som kommer samfällighetens medlemmar till gagn.

Utökningar av anläggningarnas funktion omfattas inte av underhålls- och förnyelseplanen. Eventuellt beslut om anläggningarnas utökade funktion skall fattas vid ordinarie årsstämma varvid en ökning av fondavsättning också skall framgå av stämmobeslutet.

I de fall fondens medel inte utnyttjas för underhåll och förnyelse i enlighet med denna plan skall fondmedel återbördas till andelsägare på sådant sätt som anses tillämpligt, exempelvis genom sänkt föreningsavgift, eller engångsutbetalning.

4. Anläggningarnas övergripande behov av förebyggande underhåll

1. Lekplats och idrottsplats

Besiktningar, oljning av träkonstruktioner och byte av sand.

2. Badplats

Underhåll av stugan, grillplats och brygga.

3. Diken, väg- och infartstrummor

Justering av dikesutformning och fall, avtäckning av humus och borttagning av rötter (ca 4 000m diken). Översyn och återställning av stödkant mot asfalt. Spolning och kontroll av funktion och fall på väg- och infartstrummor (10+80) samt anläggning av stenistor.

4. Sommarvatten och skog

Underhåll och byte av vattenpumpar, underhåll av bassänganläggning, byte av bassängduk, reparation/byte av givarledning, underhåll/byte av intagsfilter samt underhåll av övrig pumpstationsutrustning. Gallring av skog och dikning.

5. Skyltar, markeringar och brevlådor

Rengöring eller byte av områdets skyltar (ca 100), målning av områdets väglinjer/markeringar. Rengöring av brevlådestationer.

6. Vägar, gator och gatubelysning

Nytt slitlager, asfaltsbeläggning på Käggebodavägen, lokalgator samt gång- och cykelvägar (ca 21 300 m²), fräsning andra omgången. Underhåll och byte av armaturer på gatubelysning samt gång- och cykelvägsbelysning.

6. Beräkning av avsättning till underhålls- och förnyelsefond

Den beräknade avsättningen till underhålls- och förnyelsefonden utgår ifrån kolumnen summa minus 50 % som är den lägsta finansieringsgraden som ska antagas vid större investeringar. Syftet med ovanstående tabell är att ge en vägledning åt styrelsen när det gäller planering och förslag till årsstämman för den årliga avsättningen till underhålls- och förnyelsefonden. Den årliga avsättningen kan därmed behöva justeras efterhand.

Beräknad fondavsättning är av teoretisk natur och tar inte hänsyn till kostnader som uppstår ad-hoc eller förnyelseåtgärder som infaller tidigare. Det är därför viktigt att underhålls- och förnyelseplanen revideras som minst vart 5 år samt att indexuppräknings av kostnader sker i anslutning till detta. Beräkningen tar inte heller hänsyn till de inkomster samfälligheten skulle inbringa vid en försäljning av de 4 tomter som är avstyckade och återstår för försäljning.

Ovanstående tabell med beräkningar av anläggningarnas övergripande behov av förebyggande underhåll ger följande behov av årlig avsättning till underhålls- och förnyelsefonden:

Avsättning per år totalt med 50% kostnadstäckning	217333 kr
Avsättning per fastighet	1325 kr

7. Principer för finansiering av åtgärder

Underhållsåtgärder som återkommer regelbundet varje år finansieras via driftsbudgeten och sådana kostnader ska typiskt framgå av förenings inkomst- och utgiftsstat vid årsstämman. Planerade underhålls- eller förnyelseåtgärder finansieras via underhålls- och förnyelsefonden så långt det är möjligt med utgångspunkt från underhålls- och förnyelseplanen.

Större kostnader för förnyelse/investering i anläggningen ska alltid till en del finansieras genom banklån (som minst 50 % av egenkostnaden). Den stipulerade finansieringsgraden ska alltid avräknas från den fondavsättning som ska göras av föreningens andelsägare. Ett finansieringsförslag skall också alltid beakta och inkludera kommun och/eller statsbidrag som delfinansiering.

Alla större investeringar samt finansieringsförslag skall godkännas av antingen ordinarie årsstämma eller extrainsatt föreningsstämma. Påföljande kostnader ska därefter uttaxeras av andelsägare genom årsavgiften och framgå av förenings inkomst- och utgiftsstat vid årsstämman alternativt extrastämma.

8. Skuldsättning och amortering

Vid finansiering genom banklån ska avbetalningstakten som längst motsvara löptiden för återinvestering, dvs. ett lån för att renovera vägnätet ska maximalt ha en löptid om 20 år i det fall vägnätets underhållsintervall efter insats bedöms till 20 år. Skälet till detta är att ta hänsyn till att fastigheter byter ägare och både kostnad och risk ska spridas rättvist över tid på potentiellt flertalet fastighetsägare. Det kan annars ses som dålig timing att köpa en fastighet i området vid en tidpunkt som sammanfaller med en stor och kostsam åtgärd. Det rådande ränteläget måste självfallet beaktas och följas av styrelsen som kan besluta om extraamorteringar i de fall ränteutgifterna bedöms bli orimligt stora i förhållande till ovanstående princip.

9. Planens förnyelse

Underhålls- och förnyelseplanen ska ses över årligen och revideras som minst var femte (5) år.