



Lotskaptenens samfällighetsförening

Styrelsemotion 3, 2010 års Föreningsstämma Underhålls- och förnyelsefond

Bakgrund

Enligt stadgarna för samfälligheten (§12) skall årligen avsättas 0,5 % av anläggningsvärdet, dock minst 10 000 kr, till föreningens underhålls- och förnyelsefond. Inför 2009 års föreningsstämma konstaterades att det på föreningsstämmor genom åren inte tagits beslut om vad den årliga avsättningen *verkligen* skall vara. Enbart vad som skulle avsättas i budget.

Beslutades vid 2009 års föreningstämma efter redovisning av tidigare budgeterade avsättningar att av föreningens medel per den 31 december 2008 skulle 110 000 kr utgöra fond för underhåll och förnyelse inklusive 2008 års avsättning. Samtidigt togs beslut om upprättande av underhålls- och förnyelseplan för att bli kunna kvantifiera hur stor denna fond borde vara för att täcka kostnaderna för alla förekommande underhålls- och förnyelseåtgärder över tiden (se styrelsemotion 2). Av denna framgår att, för att kunna självfinansiera alla dessa åtgärder, borde fonden vara mer än 3 gånger så stor.

Kontakter har därför tagits med NCC, som bildade föreningen för att få deras syn på rimlig avsättning och motiven till att koppla avsättningen till anläggningsvärdet. Deras uppfattning var att det som samfälligheten budgeterat och avsatt i fonden var rimlig med motiveringen att fonden mer skulle användas för löpande underhållsinsatser. I det fall en större reinvestering behövde göras, så borde den finansieras av samfälligheten via lån. Fördelen med detta synsätt är att avsättningarna till fonden kan hållas nere i det korta perspektivet. Nackdelen är att underfinansieringen på sikt kan ha en inverkan på försäljningspriset på medlemsfastigheterna, om det upplevs att det obligatoriska medlemskapet i samfälligheten förpliktigar till ett framtida ekonomisk åtagande som påverkar boendekostnadskalkylen negativt.

Det som skulle kunna påverka detta är ägandet av va-nätet. NCC föreslog även att föreningen skulle skriva till Malmö Kommun och begära att de skulle överta ansvaret för va-nätet med hänvisning till ny lagstiftning om allmänna vattentjänster, SFS 2006:412, vilket skulle kunna påverka fondens storlek.

Ytterligare en aspekt är den förhållandevis stora kassa som föreningen har utöver de medel som är "spärrade" som underhålls- och förnyelsefond. Denna kassa härrör sig från tiden för samfällighetens bildande, då NCC stod för en hel del av de kostnader, som egentligen skulle ha belastat samfällighetens ekonomi. Så länge som kassaflödet i föreningen kan säkerställas genom att utnyttja underhålls- och förnyelsefonden som en "checkkredit" finns det egentligen inget behov av en så stor kassa, utan större delen av den skulle kunna låsas i underhålls- och förnyelsefonden.

I budgeten för 2009 antogs en avsättning till underhålls- och förnyelsefonden med 15 000 kr. Det ekonomiska läget i föreningen möjliggör endast en avsättning på

10 098 kr som "ordinarie" avsättning. Styrelsen har gjort en bedömning av storleken på den "låsning" av merparten av föreningens resterande banktillgodohavande i underhålls- och förnyelsefonden. I bedömningen har tagits höjd för ev extraordinära avskrivningar.

Styrelsen föreslår

att stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att begära hos Malmö Kommun att de skall överta ansvaret för ägande, drift och underhåll av samfällighetens va-nät.

att stämman fattar beslut om att av föreningens tillgodohavande per den 31 december 2009 skall 159 000 kr utgöra underhålls- och förnyelsefond.

att stämman beslutar att uppdra åt styrelsen till nästa föreningsstämma återkomma med ett förslag på egenfinansieringsgrad av underhålls- och förnyelsearbeten med beaktande av ovanstående aspekter och de direktiv som stämman därutöver beslutar om.

att stämman beslutar ge styrelsen i uppdrag att placera den del av underhålls- och förnyelsefondens medel, som inte erfordras som likvidbas för den löpande verksamheten, på räntebärande konto utan uttagsbegränsning.