



Lotskaptensens samfällighetsförening

Styrelsemotion 1, 2012 års föreningsstämma Underhålls- och förnyelsefond

Bakgrund

Enligt stadgarna för samfälligheten (§ 12) ska 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* ska vara, utan enbart vad som skulle avsättas i budget.

Vid 2010 års föreningsstämma beslutades att av föreningens tillgodohavanden per den 31 december 2009 skulle 159 000 kr utgöra underhålls- och förnyelsefond. Denna avsättning, uppfyller det obligatoriska kravet på avsättning enligt § 12 i stadgarna, men är inte tillräcklig för att underhålls- och förnyelsefonden ska kunna självfinansiera de kommande underhålls- och förnyelseåtgärder som ingår i underhålls- och förnyelseplanen.

Inför 2010 års föreningsstämma var den dåvarande styrelsen i kontakt med NCC, som bildade föreningen, för att få NCC:s syn på vad som är en rimlig avsättning. NCC:s uppfattning var att den miniminivå som samfälligheten budgeterat och avsatt i fonden är rimlig. Dock kunde beloppet ökas till 15.000 kr/år eftersom nybyggnadsvärdet stigit. (Detta har också gjorts) NCC:s motivering var att fonden skulle användas för löpande underhållsinsatser. För det fall en större reinvestering behöver göras, borde den finansieras av samfälligheten via lån. Mot denna bakgrund fick styrelsen vid 2010 års föreningsstämma i uppdrag att till nästa föreningsstämma återkomma med förslag på egenfinansieringsgrad av underhålls- och förnyelsearbeten. Styrelsen fick även i uppdrag att begära hos VA-Syd att VA-Syd skulle överta ansvaret för ägande, drift och underhåll av samfällighetens va-nät, något som skulle kunna påverka fondens storlek. Detta uppdrag blev på 2011 års stämma vidarefört till 2011 års styrelse.

Styrelsens arbete under året

Styrelsen har under året tillskrivit VA-Syd vid flera tillfällen och begärt att VA-Syd ska överta ansvaret för ägande, drift och underhåll av samfällighetens va-nät, men VA-Syd har svarat nekande. Styrelsen har gjort en omfattande utredning i frågan om det finns möjlighet att nå framgång genom att överklaga VA-Syd:s negativa beslut, men har kommit fram till att det inte finns en realistisk möjlighet att nå framgång. Styrelsen anser att man gjort vad som är möjligt i denna fråga och måste konstatera att samfälligheten även fortsättningsvis kommer att ha ansvar för den del av va-nätet som finns på samfällighetens mark.

Styrelsens förslag

Det är styrelsens uppfattning att avgiften till underhålls- och förnyelsefonden även fortsättningsvis ska ligga på miniminivå. Denna miniminivå skall vara tillräcklig för löpande mindre underhåll- och förnyelse. Den dag då samfällighetsföreningen behöver göra en stor renovering får denna finansieras genom en extra avgiftsdebitering. Med denna lösning får varje fastighetsägare placera och spara sina pengar på sätt man väljer själv, men måste vara beredd att tillskjuta pengar i framtiden när det behövs. Det innebär också att endast de som bor i samfällighetsföreningen när renoveringen görs är med och betalar.

För att informera fastighetsägarna samt de som överväger att köpa ett hus som tillhör samfällighetsföreningen bör information om detta föras in i dokumentet "Värt att veta om Lotskaptenens samfällighetsförening".

Styrelsen föreslår

att stämman beslutar att avsättningen till underhålls- och förnyelsefonden även fortsättningsvis ska vara på miniminivå, för närvarande 15.000 kr/år.

att stämman ger nya styrelsen i uppdrag att utarbeta en ny version av "Värt att veta" med information om detta beslut till 2013 års stämma.