

Lotskaptenens samfällighetsförening

Proposition 1, 2017 års stämma Finansiering av kommande underhåll

Propositionen i korthet

- Det saknas klara direktiv kring hur samfälligheten skall hantera finansieringen av kommande större underhållsåtgärder.
- Styrelsen föreslår en uppdatering av stadgarna så att detaljer kring finansiering av kommande underhållsåtgärder klargörs. Styrelsen föreslår även att föreningen påbörjar uppbyggnaden av en starkare ekonomi.
- Beräkningar baserade på 2010 års underhållsplan visar att en relativt liten ökning av den årliga inbetalningen till föreningen kommer att göra stor skillnad på föreningens förmåga att hantera framtida underhåll.
- En ekonomiskt stark förening och en välskött gemensam anläggning har sannolikt en positiv inverkan på våra fastigheters framtida värde.

Bakgrund

Styrelsen har under hösten gått igenom föreningens underhållsplan samt finansieringen av förväntat åtgärdsbehov.

Nuvarande underhållsplan upprättades i samband med 2010 års stämma. Planen är baserad på erfarenhets-värden och branschpraxis, vi anser att den fortfarande är relevant till sin omfattning men efter att ha diskuterat med en av de drivande krafterna bakom upprättandet av planen, har vi gjort justeringar i intervallet för vissa underhålls-åtgärder, detta för att bättre motsvara de förhållanden som vi anser vara relevanta i vår förening.

De närmast kommande åren förväntas det löpande underhållet inte innefatta några större åtgärder. Någon gång kring år 2040 kommer vi att behöva åtgärda gatubeläggningen, detta inträffar samtidigt som våra sophus kommer att behöva en omfattande renovering. Dessa åtgärder kommer att kosta ca 2.5 miljoner kronor. 10 år senare väntas åtgärder på VA-ledningssystemet. Detta innebär ytterligare kostnader på ca 3 miljoner kronor.

Beräkning av upparbetat behov

Det för varje år aktuella upparbetade underhållsbehov beräknas genom att varje enskild åtgärds kostnad divideras med det antagna underhålls-intervallet, åtgärdernas årliga kostnad summeras och adderas till föregående års ackumulerade värde.

Denna beräkning ger att vi i dag (år 2016) har ett upparbetat underhållsbehov på 926.000:-. (Eller uttryckt med andra ord: vi har slitit på vår anläggning motsvarande en reparationskostnad på 926.000:-)

Nedan tabell visar huvudrubrikerna i planen samt upparbetat slitage 2016. Hela planen finns på hemsidan.

Åtgärd	Upparbetat Slitage 2016
Asfaltytor	78 320 kr
Betongmarksten	64 610 kr
Betongkantstöd	43 298 kr
VA-ledningar	487 377 kr
Stolpar	89 786 kr
Diverse	51 604 kr
Sophus	111 080 kr
SUMMA Upparbetat underhållsbehov	926 075 kr

Finansiering av kommande underhåll

I dag finns ett beslut att sätta av 15.000:- per år i en underhållsfond.

Det sker ingen uppräknig av detta belopp.

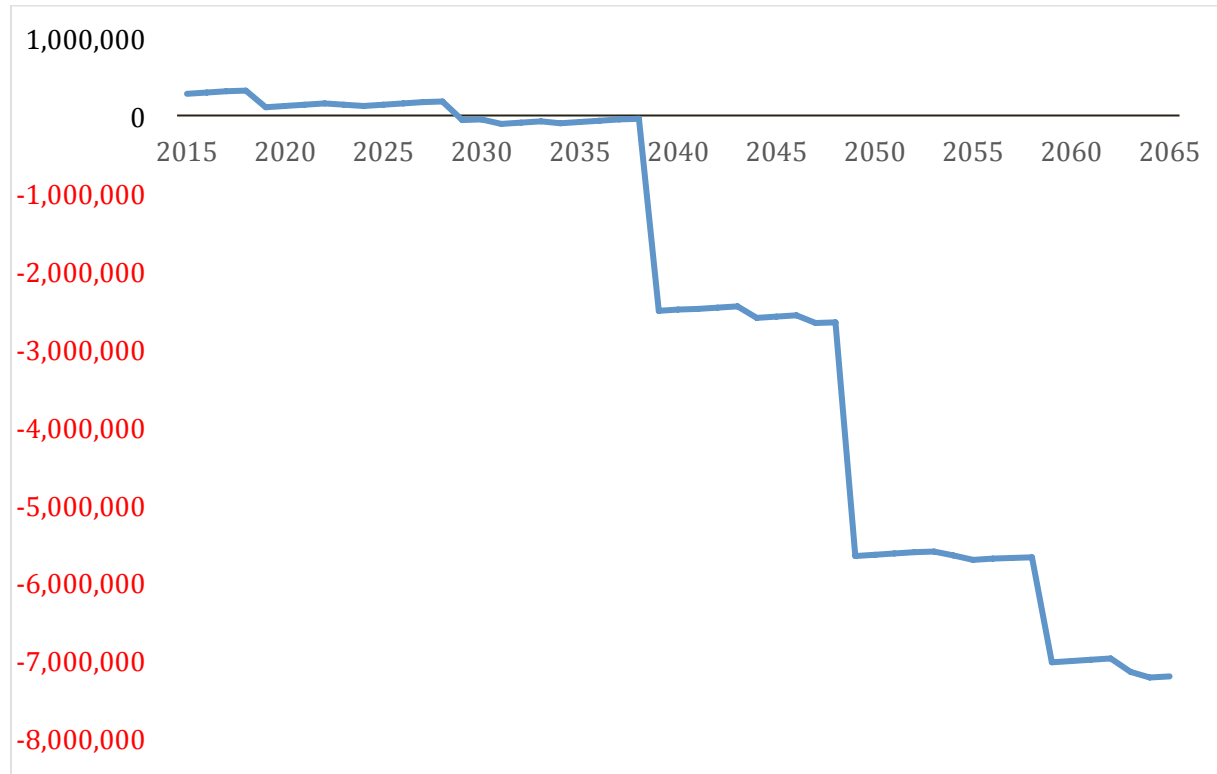
Vi har för närvarande 307.000:- i denna fond. Ställer vi detta mot det upparbetade underhållsbehovet på 926.000:- ser vi ett underskott på 619.000:- (drygt 22.000:- per hus).

I vår underhållsplan ser vi också vilka kostnader vi har att vänta år för år.

Om vi tar den förväntade ackumulerade avsättningen (pengar inbetalda till fonden) och subtraherar med ackumulerad förväntad kostnad, kan vi rita en enkel graf som ger oss en uppfattning om hur olika storlek på avsättning påverkar föreningens möjlighet att hantera framtida kostnader.

Om vi antar att vi fortsätter med nuvarande inbetalningstakt på 15.000:-/år (535:-/hus) får vi följande bild. (Graf 1)

Graf 1



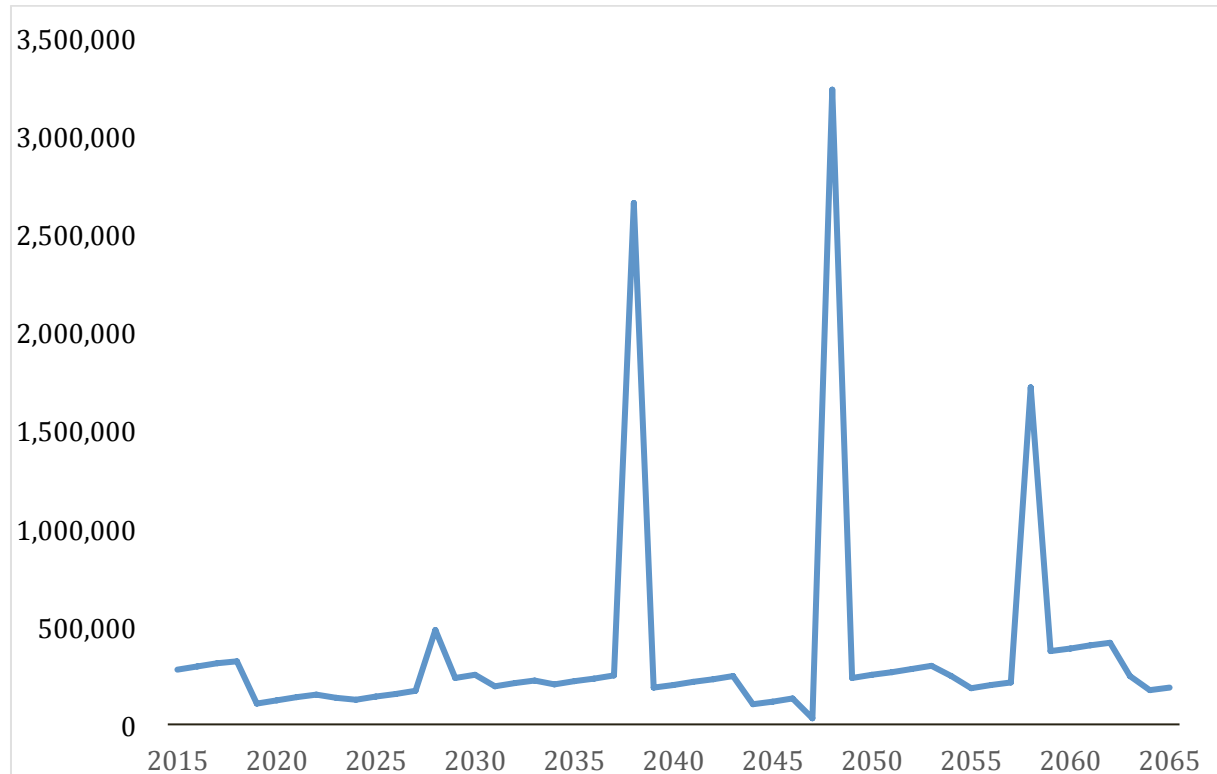
Nuläge

Enligt beslut från stämman år 2012 skall avsättningen till underhållsfonden hållas på miniminivå och större utgifter hanteras genom tilläggsinbetalningar av medlemmarna.

Det första tillfället för en större tilläggsinbetalning kommer att inträffa ca år 2037 då föreningen behöver ett tillskott om ca 2.700.000 (ca 100.000:-/ hus) för att åtgärda gatubeläggningen.

10 år senare behövs ytterligare tillskott om drygt 3.000.000:- (ca 111.000:-/ hus) för åtgärder på VA-ledningsnätet o.s.v. (graf 2 nedan)

Graf 2



Styrelsen ser ett antal väsentliga bekymmer med detta upplägg.

- Stadgarna saknar anvisningar för hur kommande större kostnader skall hanteras och styrelsebeslutet från 2012 innehåller inte heller något klargörande i denna fråga.
- Om någon större åtgärd behöver göras akut har föreningen ingen upparbetad fond och ingen möjlighet att agera utan omfattande procedurer.
- Det kan uppstå diskussioner kring när och i vilken omfattning en underhållsåtgärd skall utföras, styrelsens mandat i ett sådant fall är inte tydligt, detta kan försvåra eller hindra nödvändiga beslut.
- Det är oklart hur vi gör om någon medlem nekar att betala och därmed inte bidrar till underhållet av våra gemensamma anläggningar.

I syftet att motverka potentiella bekymmer med anledning av ovan nämnda oklarheter har styrelsen följande 2 förslag:

Förslag 1

Styrelsen ges uppdrag att i samråd med juridisk expertis ta fram förslag till uppdatering av föreningens stadgar i syfte att:

1: Tydliggöra styrelsens mandat att agera i enlighet med den uppdaterade underhållsplanen.

2: Klargöra den enskilde medlemmens ansvar för att följa föreningens beslut i dessa frågor.

Förslag 2

Föreningen ökar den årliga avsättningen till underhållsfonden till 80.000:- (2860:-/hus) som räknas upp med 3% per år. Detta innebär att föreningen klarar sig utan extra tillskott från medlemmarna fram till ca år 2050. (se graf 3 nedan)

Styrelsen ser flera argument för att dessa förslag genomförs.

- Det blir tydligt hur kommande underhållsåtgärder skall hanteras.
- Det ger en stabilitet i värdet på föreningens tillgångar (d.v.s. en mer sliten anläggning balanseras av en större fond).
- Det kommer att finnas en ekonomisk buffert i händelse att någon åtgärd behöver utföras tidigare än förväntat och eventuella överraskningar behöver inte hanteras av varje enskild föreningsmedlem.
- En stabil samfällighetsförening kommer sannolikt att uppskattas av framtida potentiella husköpare.

Graf 3

