skopansam.se
Samfällighetsföreningen Skopan

Månadsvis inbetalning till underhållsfonden

För att samfälligheten ska klara av att bekosta det omfattande underhållet som behöver genomföras måste en plan för finansiering tas fram. De befintliga medel som finns i underhållsfonden kommer att användas i sin helhet under 2026 och 2027.

Styrelsens förslag

Styrelsen föreslår att alla fastigheter från och med januari 2027 betalar in 500 kronor per månad till samfällighetens underhållsfond.

Därefter bör en stegvis höjning ske år 2028 och 2029. Summan för kommande år beslutas på årsstämman året innan.

Bakgrund och beskrivning

Underhållet i gemensamhetsanläggningen är eftersatt och kräver omfattande insatser. Styrelsen har med hjälp av Smart Byggkonsult tagit fram en underhållsplan som sträcker sig över 30 år. Underhållsplanen togs fram genom att Smart Byggkonsult först besiktigade hela gemensamhetsanläggningen. Därefter tog de fram ett förslag på prioriteringar av åtgärder och vilka år de bör genomföras. I planen finns också åtgärder som rekommenderas, men som inte är akuta eller absolut nödvändiga. Slutligen räknade de fram en budget för hela underhållsplanen, år för år.

Därefter gick styrelsen igenom underhållsplanen vid flera möten, och strök vissa delar som var rekommenderade men inte nödvändiga. Detta gjordes av kostnadsskäl. Det blir en finansiell utmaning för samfälligheten att klara de nödvändiga åtgärderna, och därför anser styrelsen att några av de rekommenderade åtgärder bör strykas i dagsläget.

Nästa steg för styrelsen var att kontraktera ett företag som kan projektleda och samordna de stora åtgärderna som behöver genomföras under 2026 och 2027. Valet föll på Skyhill Projektledning & Arkitektur. Projektledningen omfattar planering, upphandling, produktion, besiktning och avslutning. Konsulthjälp med projektledning är nödvändig för att samfälligheten ska klara detta omfattande arbete.

Kostnader och möjliga finansieringsalternativ

Under etapp 1 som sträcker sig över 2026 och 2027 beräknas underhållet kosta ca 2 miljoner kronor. Exempel på arbeten som behöver göras på de gemensamma byggnaderna är byte av delar av träpanelen, byte av hängrännor och stuprör och målning av samtliga fasader. Under etapp 1 finns också akuta åtgärder som rör vatten- och värmesystemet, slamsugning av brunnar och lagning och komplettering av asfalt vid brunnar.

Det finns medel i underhållsfonden som täcker merparten av kostnaderna för etapp 1, och samfälligheten bör därför klara detta utan att behöva ta lån eller begära in en extra inbetalning från delägarna. Däremot måste underhållsfonden fyllas på för att klara underhållet framöver. Här är några exempel ur underhållsplanen:

- 2029 behöver ventilationsaggregatet i Rosa huset bytas ut för ca 335 000 kr
- 2030 behöver arbete i undercentralen göras för ca 220 000 kr
- 2032 behöver Rosa huset rustas upp invändigt för ca 400 000 kr

Dessutom måste vi redan nu börja bygga upp underhållsfonden för att klara av målning, byte av tränapanel och liknande om 10–15 år då det är dags igen. År 2036 beräknas underhållet kosta 1,2 miljoner kronor.

Den totala kostnaden för åren 2026 till 2054 ligger på närmare 23 miljoner kronor, i snitt ungefär 800 000 kronor per år. Vissa år kommer kostnaden vara betydligt lägre, och andra år betydligt högre.

Med anledning av detta är det nödvändigt att en inbetalning till underhållsfonden görs varje månad från och med januari 2027. Styrelsen föreslår att inbetalningen under 2027 blir 500 kronor per månad per fastighet. Det innebär att vi under 2027 kommer avsätta 288 000 kronor till underhållsfonden. Under 2028 och 2029 bör inbetalningarna höjas.

Alternativ finansiering i stället för inbetalning varje månad
Samfälligheten kan i stället för inbetalningar varje månad ta ett banklån. Det innebär att varje fastighet får betala ränta och amortering varje månad under hela lånetiden, eftersom samfälligheten kommer ha dessa kostnader. Med tanke på den osäkra världsekonomin bör vi i så fall ta höjd för en ganska hög ränta. Dessutom ligger ofta räntorna lite högre för samfälligheter än för privatpersoner. En förutsättning för att samfälligheten ska bli beviljad lån är att delägarnas återbetalningsplan (inkl räntekostnader) är beslutad på en stämma.

Ett annat alternativ är att varje delägare i området betalar in en större summa vid det tillfälle som pengarna behövs. Då kan delägaren välja att använda sparade medel eller ta ett privat banklån. Detta bygger på att samtliga 48 delägare kan betala in en större summa vid ett tillfälle. Denna inbetalning kommer inte gå att dela upp. Ett behov på 2 miljoner kronor motsvarar cirka 42 000 kr per fastighet.

Vi bör vara förberedda på oförutsedda kostnader
Samfälligheten kan hamna i en situation som kräver att vi tar ett banklån trots att en inbetalning till underhållsfonden görs varje månad. Det skulle t ex kunna hända om något i undercentralen går sönder, om vi får krav på oss upprusta skyddsrums-utrustningen i Rosa huset eller om arbetet i etapp 1 blir mer omfattande än planerat. Då kommer föreningen snabbt behöva lösa finansieringen. Styrelsen kommer i så fall kalla till extrastämma.