

1 UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEFOND

1.1 Inledning

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. En sådan gemensamhetsanläggning skall vara inrättad för enbart småhusfastigheter eller för både småhusfastigheter och hyresfastigheter eller bostadsrättsfastigheter. Bestämmelsen har tillkommit av rättviseskäl, de som använder och sliter på anläggningarna skall också betala för sitt slitage.

Anläggningar av kommunalteknisk natur är t ex vatten- och avloppsledningar, vägar, fjärrvärmesystem, parkeringsplatser, förbindelseleder, lekplatser och grönområden. Någon värdegräns för vad som menas med "större värde" har inte angivits i lagen. Exempel på anläggningar som inte är kommunaltekniska men som kan vara av större värde är simbassäng, tennisbana, förråd, garage och gemensamhetslokal. En gemensamhetsanläggning för en enkel ledning för t ex sommarvatten, en mindre installation t ex en tv-antenn eller mindre (mycket små och enkla) enskilda vägar och bryggor borde däremot inte föranleda krav på fondering.

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. 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).

En underhålls- och förnyelseplan innehåller bla följande:

- anläggningarnas utförande och standard
- anläggningarnas värde (faktisk produktionskostnad och/eller beräknad återanskaffningskostnad)
- ålder
- beräknad livslängd
- uppskattat underhållsintervall
- hittills utförda underhållsarbeten

Uppgifter om anläggningens utförande och standard liksom kostnaderna för anläggningens utförande har föreningen normalt tillgång till i förrättningshandlingarna (anläggningsbeslutet med bilagor), projekteringshandlingar, bygglovhandlingar och ansökningar om bostadslån.

Ett enkelt sätt att fastställa vilken avsättning som skall göras är att försöka bedöma fondavsättningarnas storlek som en årlig avskrivning på kostnaderna för anläggningens utförande grundat på en uppskattning av anläggningens livslängd.

1.2 FÖRDELAR

Förutom rättviseskälet och att det är ett lagligt krav finns det andra fördelar med att ha en fond och en plan för framtida underhållskostnader:

- När föreningen behöver utföra en mera omfattande åtgärd finns medel redan tillgängliga och föreningen behöver inte göra extra utdebiteringar eller ta upp stora lån
- Storleken på avgifterna till samfälligheten blir jämnare fördelade över tiden och det blir enklare för den enskilde att planera sin egen ekonomi
- Föreningen förebygger akuta åtgärder som i regel blir kostsammare än de planerade
- Den som skall sälja sin fastighet har ett bra försäljningsargument om anläggningarna är välskötta och föreningen har en god ekonomi
- Styrelsen har ett bra underlag för att kunna informera medlemmarna om vilka kostnader man får räkna med för underhåll och förnyelse av anläggningarna

1.3 NACKDELAR

Huvudregeln är att de ränteinkomster fonden ger upphov till skall beskattas hos delägarna. Andra samfälligheter än marksamfälligheter eller regleringssamfälligheter som är särskilda taxeringsenheter, är enligt 6 kap 6 § inkomstskattelagen (1999:1229) inte själva skattskyldiga. Inkomsterna fördelas i stället på delägarna i samfälligheten. Detta innebär ett visst merarbete för styrelsen som skall beräkna om regeln är tillämpbar och, om så är fallet, utfärda kontrolluppgifter.

Enligt 11 kap 5 § lagen (2001:1227) om självdeklarationer och kontrolluppgifter skall en samfällighetsförening lämna kontrolluppgift för ränteinkomster (avkastning av kapital) inför deklarationen. I kontrolluppgiften skall uppgift lämnas om privatbostadsfastighetens andel av samfällighetens inkomster till den del som överstiger 600 kr. Understiger ränteinkomsten 600 kr behöver alltså inte kontrolluppgift lämnas. Detta gäller för samfällighetsföreningar där de delägande fastigheterna uteslutande eller så gott som uteslutande består av småhusfastigheter. Den aktuella skatteregeln finns i 42 kap 29 § inkomstskattelagen (1999:1229) som föreskriver att inkomster som är avkastning av kapital och som överstiger 600 kr skall tas upp till beskattning. Fastighetsägarna skall ta upp ränteinkomsterna som inkomst av kapital i sin egen deklaration.

1.4 REVISIONSREGLER AVSEENDE SAMFÄLLIGHETEN ÅDALEN

Nedan beskrivs revisionsregler och hur underhållsplanen kommer att tillämpas inom Samfällighetsföreningen Ådalen:

- Revision av underhållsplanen görs två gånger per år i samband med föreningens städdagar på vår och höst. Vi dessa tillfällen uppdateras objekten och dess skick, åtgärder som utförts samt planering för ytterligare åtgärder mm. Utöver dessa två revisioner kan en extra revision ske i samband med föreningens årsmöte, dvs i linje med ev beslut som fattats och som påverkar underhållsplanen

- Samfälligheten kommer att avsätta medel till underhållsplanen baserat på det beräknade återanskaffningsvärdet, bedömt skick, återstående livslängd med hänsyn taget till övriga ekonomiska aspekter, se ytterligare detaljer i underhållsplanen. Dock kommer en minsta avsättning vara 0,3% av återanskaffningsvärdet enligt rekommendation från Boverket
- Fonderingen kommer att avsättas till ett gemensamt underhållskonto för samtliga objekt, dvs inte separata konton för objekten. Dock kommer föreningen att följa hur mycket avsättning och uttag som sker till respektive objekt rent bokföringsmässigt
- Uttag av medel från underhållsfonden till underhåll av objekten sker enligt beslut av styrelsen, dvs ingen fast summa kopplat till respektive objekt i underhållsfonden. Avsättning till fonden sker enligt livslängd och återanskaffningsvärde för resp objekt, uttag kan dock ske oberoende av hur mycket som tidigare fonderats. Dvs ett objekt kan kräva en större insats, tex nyinvestering, och därmed ett väsentligt större uttag från fonden än som fonderats för objektet i sig

1.5 UNDERHÅLLSOBJEKT

Nedan samfällighetens underhållsobjekt och där avsättning till underhållsfonden kommer att ske. Utöver dessa finns också andra objekt som kräver underhåll, se detaljer i underhållsplanen, men som inte kommer att kräva specifik avsättning till underhållsfonden:

UNDERHÅLLSOBJEKT	OBJEKT ID
▪ Område	-
▪ Avloppsanläggning	1:PH
▪ Garagebyggnader	1:G1, 1:G2, 1:G3, 1:G4
▪ Soprumsbyggnader	1:SR, 2:SR
▪ Kvarterslokal	1:SB
▪ Lekparker	1:L1, 1:L2, 2:L1, 2:L2
▪ Hängrännor	Bostadshus, 1:SB
▪ El	-

1.6 OMRÅDESÖVERSIKT

