

Underhålls- och förnyelseplan 2018-

1. Underhålls- och förnyelseplan.....	2
2. Underhålls- och förnyelsefond.....	2
3. Fondens användande	3
4. Beskrivning av anläggningarna och deras omfattning	4
5. Anläggningarnas värde	5
6. Anläggningarnas livslängd och underhållsintervall	6
7. Beräkning av avsättning till underhålls- och förnyelsefond	7
8. Underhållsfondens utveckling.....	8
9. Principer för finansiering av åtgärder	9
10. Skuldsättning och amortering	9
11. Försäkring	10
12. Placeringspolicy	10
13. Planens godkännande	10
14. Planens förnyelse.....	10
15. Genomförda arbeten	11
16. Planerade åtgärder fram till nästa revision.....	11
17. Uppgifter och data	12

Revisionshantering

Reviderad datum:

2018-04-01

Beslutad datum av stämman:

2018-04-19

Version

V2.0/2018

Nästa revision:

2023-04-01

Underhålls- och förnyelseplan 2018-

1. Underhålls- och förnyelseplan

Samfälligheten är *skyldig* att ha en underhålls- och förnyelsefond då vi gemensamt äger och förvaltar gemensam egendom. För att kunna räkna ut avsättningen till en sådan fond upprättas en underhålls- och förnyelseplan.

Genom att bedöma den årliga kostnaden för dels den åldersberoende komponentens inverkan och dels det dagliga slitaget påverkan kan man uppskatta den årliga kostnaden för upprätthållande av ursprunglig standard och funktion. Denna kostnad varierar naturligtvis kraftigt från år till år då underhållsbehoven på de olika anläggningarna inträffar vid olika tidpunkter.

Underhålls- och förnyelseplanen skapar förutsättningar för att periodisera dessa kostnader och på ett kontrollerat sätt ackumulera resurserna som krävs. Därmed undviks att de boende vid vissa enskilda perioder tvingas till stora inbetalningar eller motsvarande lån.

En annan anledning med att upprätta en underhålls- och förnyelseplan är att föreningen ökar sin kunskap om anläggningarnas underhållsbehov vilket medför bättre kontroll och styrning av verksamheten. Sist men inte minst ska Underhålls- och förnyelseplanen sörja för att bibehålla fastigheternas värde genom att säkra en trygg, funktionell och trivsamt boendemiljö.

Samfälligheten Sågvretens underhålls- och förnyelseplan innehåller följande:

- a) anläggningarnas omfattning, utförande och ålder
- b) anläggningarnas värde (återanskaffningskostnad)
- c) beräknad livslängd enligt allmängiltiga avräkningsmodeller
- d) uppskattat underhållsintervall för de i anläggningen ingående delarna
- e) hittills utförda samt planerade underhållsarbeten

Underhålls- och förnyelseplanens syfte är i huvudsak att sörja för;

- a) Planering av underhållsåtgärder
- b) Bestämma avsättningsbelopp och styrning av fondens storlek

2. Underhålls- och förnyelsefond

Samfällighetsföreningar som förvaltar gemensamhetsanläggningar som är av kommunal-teknisk 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.

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 men som minst var femte (5) år. 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).

Fonden skall användas för att ge styrelsen en *beredskap* och ett *handlingsutrymme* när större underhållsåtgärder krävs. Den skall härvid ses som ett komplement till andra finansieringsformer att sprida kostnaderna för större underhållsarbeten över en längre period.

Underhålls- och förnyelsefonden kan också av andelsägare (boende) ses som en *trygghet*, eller *buffert* mot större oförutsedda utgifter som inträffar utan förvarning, som t.ex. ett omfattande ledningsbrott. Som andelsägare (boende) i en samfällighet är var och en betalningsskyldig mot de

Underhålls- och förnyelseplan 2018-

fordringsägare föreningen har vilket skulle kunna medföra en anseilig utgift för hushållen ifall andra finansiella medel saknas.

Fonden skall värdesäkras genom att en årig avkastning tillförs fonden. En säker men samtidigt tillväxtorienterad placering av fondmedlen skall eftersträvas, se placeringspolicy. När det gäller fondens storlek ska hänsyn tas till rådande beskattningsregler. Principerna är att inkomstbeskattning av gemensamhetsanläggningar sker hos delägarna. Skattskyldighet för delägaren föreligger endast om delägarens andel av ränteinkomsterna överstiger 300 kr årligen. Samfällighetens fondavsättning ska *som regel eftersträva* skattebefrielse för andelsägare eller på annat sätt kompensera medlemmar för skatteutgifter som uppstår t.ex. som ett resultat av placeringspolicy.

3. Fondens användande

Fonden ska i *huvudsak* användas till att underhåll och förnyelse av anläggningarna som omnämns under punkt 4. *Beskrivning av anläggningarna och deras omfattning.*

I *andra hand* kan fondmedel användas till att lägga till ny funktionalitet i anläggningarna såsom att utrusta lekparken med ny utrustning som ger utökad funktionalitet, åtgärder som höjer trivseln eller att bekosta bredbandsinstallation eller annan tilläggfunktion som kommer samfällighetens medlemmar till gagn.

Utökningar av anläggningarnas funktion omfattas *inte* av underhålls- och förnyelseplanen. Eventuellt beslut om anläggningarnas utökade funktion skall fattas vid ordinarie årsstämma varvid en ökning av fondavsättning också skall framgå av stämmobeslutet.

I de fall fondens medel inte utnyttjas för underhåll och förnyelse i enlighet med denna plan skall fondmedel återbördas till andelsägare på sådant sätt som anses tillämpligt, exempelvis genom sänkt föreningsavgift, eller engångsutbetalning i likhet med hur debiteringen av föreningens vattenförbrukning hanteras.

Underhålls- och förnyelseplan 2018-

4. Beskrivning av anläggningarna och deras omfattning

Anläggningarna uppfördes under åren 1982 till 1983. I enlighet med de i anläggningsbeslutet bilagda ritningarna består de av följande objekt och omfattning:

Anläggningsform och objekt	Utbredning/omfattning	Anläggnings-/förnyelseår	Ålder
<u>Områdesareal, total</u>	7,8 ha		
<u>Väg och förbindelseleder</u>	6000 m ²	1983/2013	35/5
<u>Mark och grönytor</u>	12000 m ²	1983	35
Gräsmattor	1000 m ²	-	
Promenadvägar	1000 m ²		
Träd/Buskar	600 st	-	
<u>Lekplatser</u>	1	1983	35
Sandlådor	1	-	
Gungställningar (antal gungor)	2	-	
Klätterställningar	1	-	
<u>VA-anläggning</u>		1983	35
Spillvatten PVC markavloppsrör	1900 m	-	
Dagvatten -"-	2100 m	-	
Kallvatten PVC markrörledning	2000 m	-	
Tillsynsbrunn spillvatten	88	-	
Rensbrunn dagvatten	86	-	
Nedstigningsbrunn spillvatten	28	-	
Nedstigningsbrunn dagvatten	28	-	
Regnvattenbrunn	29	-	
<u>Tryckstegringsanläggning (pumphus)</u>	1	1983/2003	35/17
<u>El-anläggning</u>		1983	35
Nätstation	2	-	
Kabelskåp/elskåp	11	-	
Kabel för belysning	1200 m	-	
Kabel för hushållsel	5000 m	-	
Gatubelysning, antal stolpar	37 st	-	

Underhålls- och förnyelseplan 2018-

5. Anläggningarnas värde

Värderingarna avser nyanskaffning av motsvarande anläggningar till sådana kostnader som anses råda när planen träder ikraft. Värderingarna har gjorts med hjälp av uppgifter från kommunfunktioner i Gävle för vatten, gata och energi. Med det har samfälligheten antagit följande värden som norm för den samlade anläggningens värdering och där dessa anses rimliga.

Anläggningsform	Anskaffningsvärde 2013	Anskaffningsvärde 2018 ¹
Väg och förbindelseleder	3 750 000 kr	3862500 kr
Mark och grönytor	500 000 kr	515000 kr
Lekplatser ²	0	0
VA-anläggning	4 750 000 kr	4892500 kr
El-anläggning inkl. belysning	2 686 000 kr	2766580 kr
Summa anläggningsvärde vid nyanskaffning	11 736 000 kr (inkl. moms)	12 088 080 kr (inkl. moms)

¹ Beräknat på 0,7 % byggkostnadsökning årligen minus 0,5 % för årlig variation. Se punkt 16.Uppgifter och data för mer information.

² Enligt styrelsebeslut ska föreningen inte längre förvalta någon lekplats inom föreningens mark.

Underhålls- och förnyelseplan 2018-

6. Anläggningarnas livslängd och underhållsintervall

Den tekniska livslängden på kommunala anläggningar (Väg/VA) anses överstiga 50 till 100 år. I praktiken förnyas anläggningarna oftast efterhand. Vad gäller underhåll ska följande anses gälla:

- VA-anläggningens underhåll är till stor del av sporadisk och slumpmässig natur, i synnerhet i anslutning till ledningsbrott eller skada. Eftersom det till stor del är fråga om anläggningar under jord är behovet av insatser dels svåra att förutse och dels mycket kostsamma. Enklare underhåll såsom rensning av brunnar etc. utförs när behov uppstår och kostnader för detta tas genom driftsbudgeten.
- El-anläggningens ledningar under jord har samma underhållsproblem som VA-anläggningen. Därtill kommer kontinuerligt underhåll i form av t ex byte av lampor etc. Detta sköts av entreprenör på beställning och kostanden tas genom driftsbudgeten.
- En tredje underhållskostnad, som ska tas med i beräkningen är skadegörelse (oavsiktlig eller avsiktlig) t.ex. påkörd belysningsstolpe.
- Enligt gatukontoret är omläggingsintervallen för väl trafikerade vägar 10-15 år medan det för villaområden kan röra sig om 30-35 år.
- Övriga underhållsarbeten, t ex ommålning av gemensamma byggnader (förråd och pumphus) sker vart 10-15 år, byte av träd och buskar, samt underhåll av grönytor utförs av medlemmarna och kostnaderna för detta tas genom driftsbudgeten.
- Förändrade lagar och regelverk kan påverka förnyelseintervallen.

Anläggningsform	Objekt	Åtgärd	Intervall i år
Väg och förbindelseleder	Beläggning	Omläggning	30
		Nyanläggning inkl. grundarbete	60
	Kantsten	Underhåll	30
	Skyltar	Utbyte	50
Mark och grönytor	Buskar och träd	Förnyelse	35
Lekplatser	Utrustning	Underhåll	-
		Utbyte	-
VA-anläggning	Spill och dagvatten	Stambyte	100
	Lednings, ventiler	Underhåll	50
	Tryckstegringsanläggning	Utbyte	35
El-anläggning	Armaturer	Utbyte	50
	Elnät, kabel i mark	Utbyte	100
	Lyktstolpar	Utbyte	100

Underhålls- och förnyelseplan 2018-

7. Beräkning av avsättning till underhålls- och förnyelsefond

Den beräknade avsättningen till underhålls- och förnyelsefonden utgår ifrån summan av kolumnen *Kostnad per år* minus 50 % som är den lägsta finansieringsgraden som ska antagas vid större investeringar.

Syftet med nedanstående tabell är att ge en vägledning åt styrelsen när det gäller planering och förslag till årsstämman för den årliga avsättningen till underhålls- och förnyelsefonden. Den årliga avsättningen kan därmed bli högre eller lägre än vad som angivits här nedan.

Anläggningsform	Objekt	Åtgärds slag	Frekvens för åtgärd i år	Kostnad för åtgärd	Kostnad per år
Väg och förbindelseleder	Beläggning	Omläggning	30	0 kr	0 kr
		Nyanläggning inkl. grundarbete	60	3 862 500 kr	154 500 kr
	Kantsten	Underhåll	30	51 500 kr	2 060 kr
	Skyltar	Utbyte	50	51 500 kr	3 433 kr
Mark och grönytor	Buskar och träd	Förnyelse	35	250 000 kr	7 143 kr
Lekplatser	Utrustning	Underhåll	0	0 kr	0 kr
		Utbyte	0	0 kr	0 kr
VA-anläggning	Spill och dagvatten	Stambyte	100	4 892 500 kr	75 269 kr
	Lednings, ventiler	Underhåll	50	360 500 kr	24 033 kr
	Tryckstegringsanläggning	Utbyte	35	51 500 kr	1 717 kr
El-anläggning	Armaturer	Utbyte	50	150 000 kr	10 000 kr
	Elnät, kabel i mark	Utbyte	100	2 766 580 kr	42 563 kr
	Lyktstolpar	Utbyte	100	386 250 kr	5 942 kr
Avsättning per år (totalt) med utgångspunkt från 50% kostnadstäckning ³					~163330
Avsättning per år och fastighet					~1968
Avsättning månad och fastighet					~164

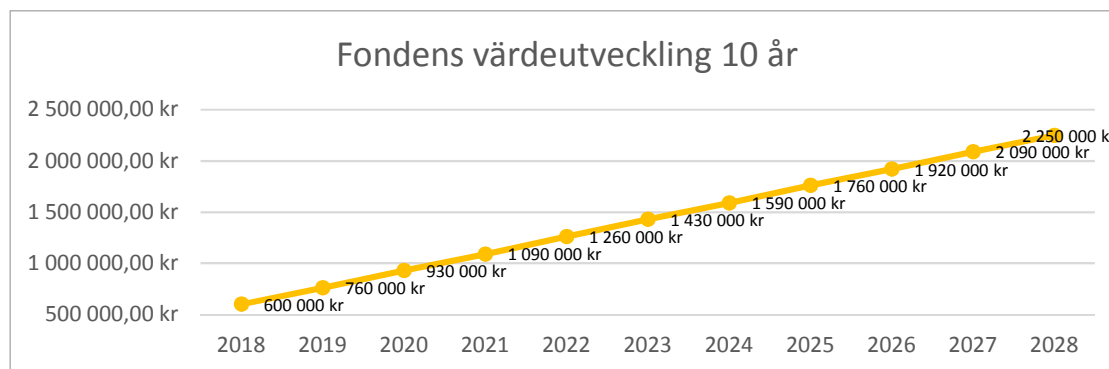
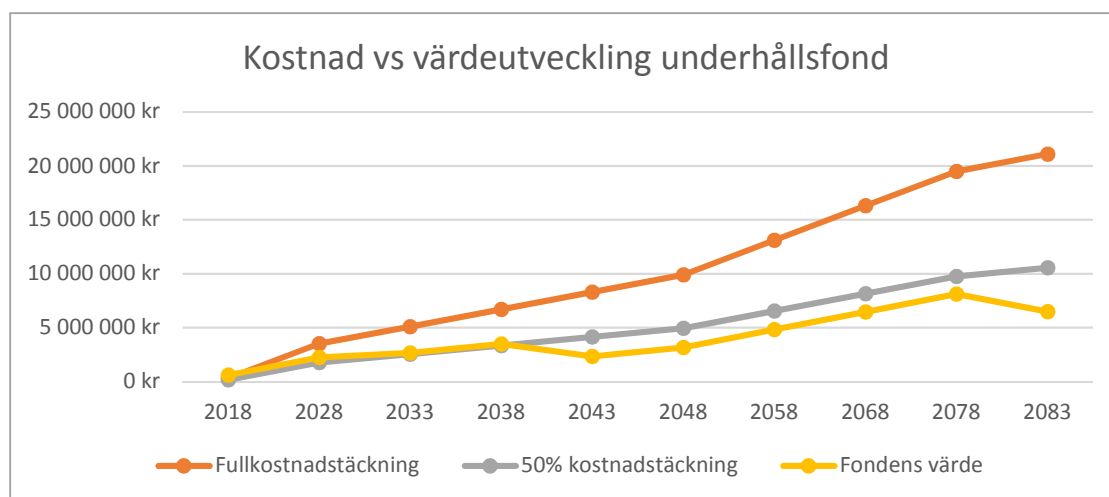
Kommentar: Beräknad fondavsättning är av teoretisk natur och tar inte hänsyn till kostnader som uppstår ad-hoc eller förnyelseåtgärder som infaller tidigare. Kommunen anger t.ex. 50-100 år som teknisk livslängd för ett V/A system medan föreningen har valt att lägga sin beräkningsgrund i borten änden av skalan, dvs. på 100 år. Om V/A systemet skulle vara uttjänt redan efter 80 år, har avsättningen följaktligen inte varit tillräcklig. Det är därför viktigt att a) underhålls- och förnyelseplanen justeras som minst vart 5 år samt att indexuppräknings av kostnader sker i anslutning till detta. Den beräknade fondavsättningen tar inte hänsyn till eller försöker kompensera för avsättningar som gjorts under perioden 1983-2013.

³ Kostnad tillkommer för ränta samt utbetalning av amortering.

Underhålls- och förnyelseplan 2018-

8. Underhållsfondens utveckling

År	Fullkostnadstäckning	50% kostnadstäckning	Fondens värde ⁴	Kommentar
2018	320 000 kr	160 000 kr	600 000 kr	Åtgärd enligt plan
2028	3 520 000 kr	1 760 000 kr	2 250 000 kr	
2033	5 110 000 kr	2 560 000 kr	2 670 000 kr	Åtgärd enligt plan
2038	6 710 000 kr	3 360 000 kr	3 490 000 kr	
2043	8 310 000 kr	4 160 000 kr	2 340 000 kr	Åtgärd enligt plan
2048	9 910 000 kr	4 950 000 kr	3 160 000 kr	
2058	13 110 000 kr	6 550 000 kr	4 820 000 kr	
2068	16 300 000 kr	8 150 000 kr	6 470 000 kr	
2078	19 500 000 kr	9 750 000 kr	8 120 000 kr	
2083	21 100 000 kr	10 550 000 kr	6 500 000 kr	Åtgärd enligt plan



⁴ Fondens värde beskriver enbart avsättning av kapital och tar inte hänsyn till tillväxt genom placering i t.ex. värdepapper. Avsättningens storlek är baserad på det förslag som räknats fram i kapitel 7. Beräkning av avsättning till underhålls- och förnyelsefond.

Underhålls- och förnyelseplan 2018-

9. Principer för finansiering av åtgärder

Beträffande större underhålls- och förnyelseåtgärder (investeringar) förutsätts att anläggningarna i första hand är försäkrade där så är lämpligt, se försäkring. I andra hand föreslås finansiering genom banklån.

Underhållsåtgärder som återkommer regelbundet varje år finansieras via driftsbudgeten och sådana kostnader ska typiskt framgå av föreningens inkomst- och utgiftsstat vid årsstämman. Planerade underhålls- eller förnyelseåtgärder finansieras via underhålls- och förnyelsefonden så långt det är möjligt med utgångspunkt från underhålls- och förnyelseplanen.

Större kostnader för förnyelse/investering i anläggningen ska alltid till en del finansieras genom banklån (som minst 50 % av egenkostnaden). Den stipulerade finansieringsgraden ska alltid avräknas från den fondavsättning som ska göras av föreningens andelsägare. Ett finansieringsförslag skall också alltid beakta och inkludera kommun och/eller statsbidrag som delfinansiering.

Alla större investeringar samt finansieringsförslag skall godkännas av antingen ordinarie årsstämma eller extrainsatt föreningsstämma. Påföljande kostnader ska därefter uttaxeras av andelsägare genom månadsavgiften och framgå av föreningens inkomst- och utgiftsstat vid årsstämman alternativt extrastämma.

Exempel; Möjliga finansieringsmodeller för större investeringar

Modell A*	Modell B*	Modell C*
60 % finansiering (banklån)	30 % eget kapital (fond)	10 % enskild fastighet
40 % stats-/kommunbidrag	30 % finansiering (banklån)	20 % eget kapital (fond)
	40 % stats-/kommunbidrag	30 % finansiering (banklån)
* Procentsatserna är fiktiva		40 % stats-/kommunbidrag

10. Skuldsättning och amortering

Vid finansiering genom banklån ska *avbetalningstakten som längst motsvara löptiden* för återinvestering, dvs. ett lån för att renovera vägnätet ska maximalt ha en löptid om 30 år i det fall vägnätets underhållsintervall efter insats bedöms till 30 år. Skälet till detta är att ta hänsyn till att fastigheter byter ägare och både kostnad och risk ska spridas rättvist över tid på potentiellt flertalet fastighetsägare. Det kan annars ses som dålig timing att köpa en fastighet i området vid en tidpunkt som sammanfaller med en stor och kostsam åtgärd. Det rådande ränteläget måste självfallet beaktas och följas av styrelsen som kan besluta om extraamorteringar i de fall ränteutgifterna bedöms bli orimligt stora i förhållande till ovanstående princip.

Underhålls- och förnyelseplan 2018-

11. Försäkring

Anläggningarna förutsätts vara försäkrade där så är lämpligt. Försäkringar ses över inför varje nytt räkenskapsår. En försäkring täcker dock endast skador i form av plötslig och oförutsedd händelse. Det innebär att åtgärder pga. förslitning i ett gammalt system inte är ersättningsbart. Likaså sker ofta åldersavdrag på materialkostnad vid skador.

Försäkringspremier ska därför anses vara *skäliga* varvid inga krav på full kostnadstäckning vid en skada ska eftersträvas.

12. Placeringspolicy

Föreningens kapital skall förvaltas med utgångspunkt från långsiktig tillväxt. Som regel ska 50% av kapitalet placeras i aktiefonder med etisk inriktning som följer index (s.k. indexfonder) och 50% i obligationsfonder. Andelen aktiefonder får ej överstiga 50% av det placerade kapitalet.

Föreningens kapital får ej placeras i enskilda aktier eller andra finansiella instrument. Alla placeringar skall göras efter styrelsebeslut. En översyn av placeringarna ska göras två gånger om året.

Eventuella skatteeffekter för de enskilda medlemmarna ska regleras genom föreningsavgiften eller genom annan form av kompensation. Styrelsen fattar årligen beslut om detta.

13. Planens godkännande

Underhålls- och förnyelseplanen ska godkännas av föreningsstämman vilket ska framgå av stämmoprotokollet, detsamma gäller efter det att planen har reviderats.

14. Planens förnyelse

Underhålls- och förnyelseplanen ska ses över årligen och revideras som minst var femte (5) år.

Underhålls- och förnyelseplan 2018-

15. Genomförda arbeten

Arbete	År
Indragning av fibernät för höghastighetsanslutning till internet (ej bekostat med fondmedel)	2015
Gatubelysning med kvicksilver utbytt till LED-lampor	2015
Målning av pumphus och förrådsbyggnad	2015
Asfaltering med ny beläggning	2013
Södra informationsskylten flyttad	2011
Slamsugning av brunnar inom hela området	2010
Fällning av träd på kullen samt områdets delar som angränsar till kommunal mark efter inspektion	2009
Vattenmätare utbytt och backventiler installerade	2006
Förrådsbyggnaden ommålad	2005
Lager i vattenpumpar utbytta	2004
Informationsskyltar med områdeskartor installerade	2002
Förrådsbod samt gemensam stege inhandlades	2001
Pumpar utbytta i pumphus	1999

16. Planerade åtgärder fram till nästa revision

Arbete	År
Förnyelse/byte av tryckstegringsanläggning	2018
Förnyelse av grönområden, buskar och träd	2018

Underhålls- och förnyelseplan 2018-

17. Uppgifter och data

Kommunala beräkningsgrunder för vägnät och V/A (Gävle Kommun)

- Vägnät har en avskrivningstid på 33 år. 2011 beräknades kostnaden för nyanläggning av väg till 8000 kr exkl. moms per löpmeter. Kostnader för omläggning i denna plan har baserat sig på offert-underlag från entreprenörer, underhålls- och förnyelseplanen använder därmed inte denna schablon som beräkningsgrund för vägunderhållet.
- V/A (spill och dagvatten) har en avskrivningstid på 50-100 år. 2011 beräknades kostnaden för installation till 1900 kr exkl. moms per löpmeter.

Kommunala beräkningsgrunder för elnät (Gävle Energi)

- Elnät och anslutningar har en avskrivningstid på 20-30 år, den tekniska livslängden kan uppgå till 100 år. Elnätet inklusive belysning bedöms ha ett materialvärde uppgående till 1 300 000 kr exkl. moms i rena materielkostnader, all form av förläggning och montering tillkommer. Kostnaden baserar sig på materialinköp i stora volymer, dvs. långt under listpris.
- För att beräkna ett reellt nyanskaffningsvärde, för användning i underhålls- och förnyelseplanen, används istället anslutningskostnaden per fastighet som beräkningsgrund. Denna kostnad uppgår till 21 500kr exkl. moms per fastighet för elanslutningarna samt tillkommande ca 300 000 kr exkl. moms för gatljusen.

Anläggningens omfattning har beskrivits utifrån följande källor;

- Anläggnings- och exploateringsbeslut från Lantmäteriet
- Ritningsunderlag arkiverade i pumphuset för V/A-nät och belysning
- Elnätskarta från Gävle Energi
- Vägnätets omfattning är uppmätt med GPS och karthjälpmedel
- Övriga mark- och grönytor har uppskattats med hjälp av kartunderlag

Indexuppräknig av byggnations- och anläggningskostnader

- Totalindex för byggnadskostnader steg med 0,7% under perioden december 2016 och december 2017. 0,7% har använts som schablon för årlig kostnadsökning med 0,5% avdrag för årlig variation. Som jämförelse kan sägas att KPI (Konsumentprisindex) har ökat med 2,6% mellan 2013 och 2017. Föreningens underhålls- och förnyelseplan antar en indexuppräknig om 3% för perioden 2013 och 2018 som bedöms ligga någonstans mitt emellan entreprenadindex (EH84) och konsumentprisindex (KPI).