

Underhålls- och förnyelseplan, reviderad 2026, Sjöstorps Samfällighet

Denna underhållsplan beskriver det nuvarande och kommande underhålls- och förnyelsebehovet för föreningen. Med underhållsplanens hjälp kan anläggningarnas (GA 1 väg och GA 2 vatten) skick säkerställas genom rätt åtgärd i rätt tid med avsatta medel.

BAKGRUND	3
OM UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEFONDEN	3
SAMFÄLLIGHETENS VERKSAMHETER.....	3
BESKRIVNING AV ANLÄGGNINGARNA	4
UTGIFTSSTAT FÖR ANLÄGGNINGARNA BASERAT PÅ ÅLDER, LIVSLÄNGD OCH NYANSKAFFNING	5
BERÄKNING AV FONDAVSÄTTNING	7
FONDENS ANVÄNDNING	7
UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLANENS INDELNING	7
AVSÄTTNING UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEFOND	7
DEFINITIONER.....	7
BERÄKNING AV AVSÄTTNING	8
OBJEKT SOM INTE INGÅR I DENNA UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLAN	8
PERIODISKT UNDERHÅLL	8
FONDERADE MEDEL	8
PRINCIPER FÖR FINANSIERING AV ÅTGÄRDER.....	9
FINANSIERINGSPRINCIP	9
FÖRSÄKRING.....	10
PLACERINGSPOLICY	10
PLANENS GODKÄNNANDE	10
REVIDERING AV PLANEN.....	10
INSÄTTNING OCH REDOVISNING AV FONDMEDEL	10

BAKGRUND

Planen skall innehålla;

- en beskrivning av de anläggningar vars periodiska underhåll skall täckas av fonden
- fastställande av anläggningens värde och/eller beräknad återanskaffningskostnad (byte/nyanskaffning)
- fastställande av årlig avsättning med beräknad återanskaffningskostnad och beräknad livslängd som underlag

Våra stadgar

§ 12 Underhålls- och förnyelsefond

Styrelsen ska upprätta en underhålls- och förnyelseplan. Den ska innehålla de upplysningar som är av betydelse för att fondavsättningarnas storlek ska kunna bedömas. För underhåll och förnyelse ska årligen avsättas viss del av årsavgifterna till underhålls- och förnyelsefond. Avsättningarnas storlek och placering ska fastställas i underhålls- och förnyelseplan som föreläggs årsstämman för godkännande.

OM UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEFONDEN

Den aktuella behållningen i underhålls- och förnyelsefond framgår av föreningens årsredovisning.

Som andelsägare (ägare) i en samfällighet är var och en betalningsskyldig mot de fordringsägare föreningen har, vilket skulle kunna medföra en ansevärd utgift för fastighetsägarna om föreningen saknar finansiella medel.

SAMFÄLLIGHETENS VERKSAMHETER

Samfällighetens skall förvaltas i enlighet med vad som bestämts i anläggningsbesluten. I anläggningsbesluten ingår två verksamhetsgrenar

Gemensamhetsanläggning 1 väg inom och utom planområdet

Syftet är att tillhandahålla vägområde för fastigheterna i samfälligheten.

Anläggningsbeslut 1 omfattar vägområde: körbana 3 m och kantområde 2 m på båda sidor om körbanan som ska vara kantklippt från växtlighet och uppfyller då kommunens detaljplan för området.

Föreningen utför underhåll av vägen.

Gemensamhetsanläggning 2 vatten och grönområden

Föreningen utför drift och underhåll av vattnet och skötsel av grönområdet. Styrande för detta är Anläggningsbeslut och kommunens detaljplan.

BESKRIVNING AV ANLÄGGNINGARNA

Gemensamhetsanläggning 1

Vägliggare

Sjöstorps Samfällighetsförening har en 1 huvudgata och tre tvärgator med en total längd på 1 250 meter och en yta på 3 750 kvadratmeter samt utfart till allmän väg.

NAMN	LÄNGD (M)	BREDD (M)	M ²	TYP	MARKOMRÅDE PÅ BÅDA SIDOR OM VÄG
SJÖSTORPSGATAN, IN & UTFART	5,2	3,7	19,25	asfalt	2 M, TYP gräs
HUVUDGATA 1 (FRÅN INFART) SJÖSTORPSGATAN 7-26,46,67-67	1 100	3	3 300	grus	2 M, TYP gräs
SIDOGATA 1 SJÖSTORPSGATAN 28-44	80	3	240	grus	2 M, TYP gräs
SIDOGATA 2 SJÖSTORPSGATAN 48-56	80	3	240	grus	2 M, TYP gräs
SIDOGATA 3 SJÖSTORPSGATAN 61-69	50	3	150	grus	2 M, TYP gräs

Väg- och informationsskyltar

2006 Beslutade kommunen att samtliga vägar ska ha gatunamn och tydliga gatuskyltar inom området. Området omfattas av en gata, Sjöstorpsgatan.

TYP AV SKYLTT	NAMN
VÄGSKYLTT 1	Vägs skylt: varning för fartgupp
VÄGSKYLTT 2	Sjöstorpsgatan, in & utfart Huvudgata 1 Sjöstorpsgatan 7-69 dubbelsidig m stolpe och fundament
VÄGSKYLTT 3	Sidogata 1 Sjöstorpsgatan 28-44, dubbelsidig med stolpe och fundament
VÄGSKYLTT 4	Sidogata 2 Sjöstorpsgatan 48-56, dubbelsidig med stolpe och fundament
VÄGSKYLTT 5	Sidogata 3 Sjöstorpsgatan 61-65 dubbelsidig med stolpe och fundament
VÄGSKYLTT 6	Sjöstorpsgatan 61-69 Höger
VÄGSKYLTT 7	Sjöstorpsgatan 67-69 vänster
HUSNUMMERSKYLTTAR	Varje fastighet
ORIENTERINGSTAVLA	Vid anslagstavla
ANSLAGSTAVLOR	Finns två stycken

Farthinder

Sjöstorps huvudgata förses med 3 farthinder Flexibump under högsäsong.

Farthindren köptes in under 2022.

UTGIFTSSTAT 2025 FÖR ANLÄGGNINGARNA BASERAT PÅ ÅLDER, LIVSLÄNGD OCH NYANSKAFFNING

Gemensamhetsanläggning 2

	Inköpsår	Ålder	Livslängd	Livsl. nu	Kostnad	Fond	Årlig avs
EL-installationer	1976	50	55	5	11000	10000	200
Pump	2009	17	20	3	18000	15300	900
Tryckströmbrytare	2020	6	10	4	1500	900	150
Kompressor	2020	6	20	14	2000	600	100
Järn/manganfilter	2005	21	30	9	60000	42000	2000
Avhärdningsfilter	2005	21	30	9	40000	25333	1333
Kolfilter	2005	21	30	9	80000	50667	2667
Filterkopplingar	2005	21	30	9	6000	4200	200
Hydrofortankar 2 st	2005	21	30	9	50000	31667	1667
Vattenmätare	1976	50	75	25	500	333,3333	7
Bakteriekontroll UV	2016	10	30	20	30000	10000	1000
PEM-slang Q100, 675 m	1976	50	100	50	220000	110000	2200
PEM-slang Q50, 145 m	1976	50	100	50	71000	35500	710
Avstängningsventiler 5 st	1976	50	80	30	52500	32812,5	656
Nyare avstängningsvent. 3 st	2009	17	80	63	31500	5906	394
Spolventiler 3 st	1976	50	80	30	24600	15375	308
Brandposter 3 st	1976	50	80	30	33000	20625	413
Kopplingar 34 st	1976	50	80	30	44200	27625	553
Summa					775800	438843,8	15456

Gemensamhetsanläggning 1

Se avsnitt Objekt som ej ingår

Gemensamhetsanläggning 1 Periodiskt underhåll

	Inköpsår	Ålder	Livslängd	Livsl. nu	Kostnad	Fond	Årlig avs
Drift GA1 Väg							
Vägunderhåll grus	2024	2	2	0	6000	6000	3000
Kantskärning och hyvling	2018	8	10	2	100000	80000	10000
Asfaltering ut/infart	2004	22	30	8	6000	4400	200
Vegetationsröjning	2025	1	2	1	4000	2000	2000
Fartgupp 3 st	2023	3	15	12	12000	2400	800
Gatuskyltar anslagstavla	2016	10	40	30	4000	1000	100
Summa					132000	95800	16100

Gemensamhetsanläggning 2 Periodiskt underhåll

	Inköpsår	Ålder	Livslängd	Livsl. nu	Kostnad	Fond	Årlig avs
Tak	2022	4	30	26	5000	334	167
Målning pumphus	2019	7	10	3	8000	5600	800
Rengöring Hydroforer	2017	9	10	1	4000	3600	400
Järnfilter, Kaliumpermanganat mm	2017	9	10	1	20000	18000	2000
Avhärdningsfilter salt och filtermassa	2023	3	4	1	10000	7500	2500
Kolfilter massa utbyte	2025	1	2	1	25000	12500	12500
Mark och skog	2025	1	2	1	20000	10000	10000
El drift	2025	-	-	-	10000	0	10000
VA underhåll entreprenad	2021	5	5	0	20000	20000	4000
UV rör 2 st	2025	-	-	-	4000	0	4000
Avgifter bank	2025	-	-	-	1150	0	1150
Samfällighetsförsäkring länsförsäkringar	2025	-	-	-	3000	0	3000
Hemsida	2025	-	-	-	3500	0	3500
Vattenanalyser	2025	-	-	-	2000	0	2000
Övervakningssystem förbrukning	2024	2	5	3	2500	0	500
Drift övervakning vattenförbrukning	2025	-	-	-	1500	0	1500
Summa					148650	77534	58017

BERÄKNING AV FONDAVSÄTTNING

Planen uppdateras årligen och beslut tas på stämman.

FONDENS ANVÄNDNING

Fonden ska användas till förnyelse (nyanskaffning/byte) av anläggningarna som beskrivs i planen. Nya och utökningar av anläggningarnas funktion omfattas inte av förnyelseplanen.

UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLANENS INDELNING

Ofta är det ur ekonomisk synvinkel mest rationellt att avsätta mest resurser för det förebyggande underhållet och det är här som Underhålls- och förnyelseplanen blir ett viktigt instrument. Strategiskt, ekonomiskt och kvalitetsmässigt är det viktigt med en långsiktig plan hur tillgängliga medel kan och ska användas på bästa sätt.

Planens uppdelning

Planen är uppdelad på respektive gemensamhetsanläggning enligt följande:

- Beskrivning av anläggningarna
- Anläggningarnas värde
- Beräkning av avsättning till underhållsfond, nyanskaffning
- Beräkning av avsättning till underhållsfond, periodiskt underhåll

AVSÄTTNING UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEFOND

Belopp per gemensamhetsanläggning föreslås av styrelsen årligen och presenteras på årsstämman för beslut. Föreningens styrelse ska upprätta en underhålls- och förnyelseplan för respektive anläggning, som ska innehålla de upplysningar som är av betydelse för att fondavsättningens storlek ska kunna bedömas.

Den årliga avsättningen ingår i inkomst- och utgiftsstat som beslutas om på den årliga årsstämman, samt underliggande debiteringslängd.

Föreningen ska hålla likvida medel tillgängliga för att kunna täcka periodiskt underhåll och förnyelse- kostnader. Fondavsättningen ska hållas åtskilt från övriga likvida medel som används för den löpande driften för verksamheten.

DEFINITIONER

DRIFTBUDGET

Driftkostnader, åtgärder med ett förväntat intervall mindre än ett år vilka syftar till att upprätthålla funktionen hos ett objekt ligger i driftbudgeten (ex. salt, kaliumpermanganat).

Löpande underhåll, den samlade benämningen för erforderliga åtgärder som vidtages för att t.ex ett filter i vattenverket ständigt skall ha de funktionella egenskaper de är utformade och avsedda för. Löpande underhåll saknar bestående värde vid verksamhetsåret slut. Kostnader för löpande underhåll finansieras inte genom upplösning av *fonderade medel utan ligger i driftbudgeten*

PERIODISKT UNDERHÅLL

För Periodiskt underhåll är det åtgärder som återkommer med olika år i intervall, och anger beräknat belopp per år för att ha medel när underhållet skall ske enligt planen. Det kan likställas med att spara pengar till drift, därför deltar de obebyggda tomterna med periodiskt underhåll.

NYANSKAFFNING,

Här beskrivs de olika objektens skick, den kvarvarande livslängden på olika objekten, och en beräknad kostnad för nyanskaffning eller byte av objekt. Dessa avsatta medel skall inte användas till annat än vad som de är avsatta för. Här deltar inte obebyggda tomter, eftersom grunden är att "man är med och betalar för det man sliter på".

Kostnader för nyanskaffning finansieras genom upplösning av fonderade medel, fondernas storlek upprätthålls genom årliga avsättningar/fonderingar.

BERÄKNING AV AVSÄTTNING

Beräknad fondavsättning är av teoretisk natur och tar inte hänsyn till kostnader som uppstår ad-hoc eller förnyelseåtgärder som infaller tidigare. För vatten anger Kommuner t.ex. normalt 50-100 år som teknisk livslängd för ett V/A system anläggningen varit i drift, för ledningar under mark har vi ansatt 100 år som teknisk livslängd och inte tagit med några kostnader för byte av ledningar i planen. Om V/A systemet skulle vara uttjänt innan 30 år, har avsättningen följaktligen inte varit tillräcklig.

I denna plan används följande tankesätt:

Samtliga kända, kommande kostnader planeras till en trolig tidpunkt framåt i tiden, för att finansiera denna kommande kostnad, avsätts samma delsumma varje år fram till den planerade tidpunkten. Man "sparar ihop" till kostnaden med samma summa varje år.

Inflation innebär att det i praktiken blir svårt att fondera medel lång tid. Möjligheter till avkastningen på fonderade medel är begränsad och inköpen blir långt dyrare än vad som angetts vid de tidiga fond-avsättningarna.

OBJEKT SOM INTE INGÅR I DENNA UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLAN

Följande är beslutat på årsstämma

- ⇒ För Gemensamhetsanläggning 1 :huvudgatan och sidogatorna har inte angivits något anskaffningsvärde eller nyanskaffningsvärde tagits upp, orsaken till detta är, att sannorligheten för att föreningen skall anlägg ny/dra om vägsträckningen inte är trolig, Om detta skall göras skall en ändring ske av anläggningsbeslutet och då är orsakerna något helt annat. Ingen fondavsättning sker .
- ⇒ För Gemensamhetsanläggning 2: pumphuset (fastighetenb) har inte angivits något anskaffningsvärde eller nyanskaffningsvärde tagits upp, orsaken till detta är att, sannorligheten för att föreningen skall bygga ett nytt pumphus skulle i såfall innebära att ett helt nytt vattenreningsverk skall upprättas då sker en helt annan process. Ingen fondavsättning sker.
- ⇒ För Gemensamhetsanläggning 2: brunnen har inte angivits något anskaffnings- eller nyanskaffningsvärde angivits, orsaken till detta är att, för detta är i dagsläget inte är aktuellt. Ingen fondavsättning sker.

PERIODISKT UNDERHÅLL

För Periodiskt underhåll är det åtgärder som återkommer med olika år i intervall, och anger beräknat belopp per år för att ha medel när underhållet skall ske enligt planen. Det kan likställas med att spara pengar till drift.

FONDERADE MEDEL

Fonderade medel finns redovisade i bokföringen för Sjöstorps Samfällighet.

PRINCIPER FÖR FINANSIERING AV ÅTGÄRDER.

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 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 skall alltid finansieras till en del genom banklån (som minst 50 % av egenkostnaden). Den stipulerade finansieringsgraden ska alltid avräknas från den fondavsättning som ska göras av föreningens andelsägare.

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.

Skuldsättning och amortering Vid finansiering genom banklån ska avbetalningstakten som längst motsvara löptiden för återinvestering, d.v.s. 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.

Allt underhåll inträffar inte enligt planen utan inträffar allteftersom anläggningens objekt havererar beroende på slumpvisa händelser där sannolikheten att någonting kommer att hända ökar med anläggningens ålder. Sådana kostnader omfattas inte av fonderade medel. För att kunna ha beredskap för sådana situationer måste förening ha en buffert som kan klara kostnader för vissa sådana situationer. Se proposition till årsstämma 2022.

Underhållsåtgärder som återkommer regelbundet varje år finansieras via driftsbudgeten och sådana kostnader ska framgå av föreningens inkomst- och utgiftsstat.

Planerade Periodiskt underhåll och förnyelseåtgärder

Man skiljer mellan löpande och periodiskt underhåll.

- Löpande underhåll – Åtgärder som vidtas kontinuerligt efter hand som brist uppstår.
- Periodiskt underhåll – Åtgärder som vidtas enligt underhållsplan.
- Nyanskaffning – Åtgärder som vidtas när ett objekt skall bytas/nyanskaffas

Större kostnader för förnyelse/investering i anläggningen de närmaste åren måste med all sannolikhet finansieras genom banklån. Alla större investeringar samt finansieringsförslag ska godkännas av antingen ordinarie årsstämma eller extrainsatt föreningsstämma. Påföljande kostnader ska därefter uttaxeras av andelsägare genom årsavgiften och framgå av föreningens inkomst- och utgiftsstat vid årsstämman alternativt extrastämma. Vid extrastämma ska särskild inkomst- och utgiftsstat upprättas samt debiteringslängd för extra uttag av avgift.

FINANSIERINGSPRINCIP

Skuldsättning och amortering

Diskussion och beslut tas vid tillfälle för eventuellt lån.

En samfällighetsförening har möjlighet att utan särskild säkerhet uppta lån av bank eller stadshypoteksinstitut. Långivarens fordran säkerställs genom att föreningen enligt en särskild lag (SFS 1973:1152) har förmånsrätt för sina fordringar i de deläggande fastigheterna.

FÖRSÄKRING

Vattenanläggningen är försäkrade (Länsförsäkringar). Anläggningarna är försäkrade där så är lämpligt. Försäkringar ses över inför varje nytt räkenskapsår, kostnaden ingår i årsavgiften. 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. En översyn av försäkringens ska ske varje år så att vi inte är över- eller underförsäkrade.

PLACERINGSPOLICY

Föreningens kapital ska förvaltas med *låg risk* och *långsiktighet*.

Kapitalet ska förvaltas så att inte de enskilda medlemmarna påverkas negativt av skatteeffekter. Om placeringar ska göras, sker det efter stämmobeslut och beslutet skrivs in i underhålls- och förnyelseplanen. Kapitalinkomst, som det kan bli fråga om, tas dock bara upp till beskattning till den del den överstiger 600 kr. Om detta skulle inträffa ska samfälligheten utfärda kontrolluppgift. Samfällighetens fondavsättning ska som regel eftersträva skattebefrielse för andelsägare.

Fonderade medel sätts in på Ölands Bank, på ett placeringskonto (ej räntebärande). Styrelsen håller kontakt med Ölands Bank.

PLANENS GODKÄNNANDE

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

REVIDERING AV PLANEN

Underhålls och förnyelseplanen ses över årligen och revideras vart 5:e år. Att revidera planen innebär att styrelsen granskar planen noggrant för att hitta det som går att förbättra, omarbета och förnya.

INSÄTTNING OCH REDOVISNING AV FONDMEDEL

För att säkerställa att medel finns när det blir aktuellt överförs de årliga avsättningarna till en särskild underhållsfond. Denna redovisas separerad från löpande kostnader i bokföringen. Ett placeringskonto finns öppnat i Ölands Bank där fonderade medel sätts in och särskild redovisning förs för fonderade medel.

Redovisning av insättningar och uttag i fonden sker vid ordinarie Årsmöten.