

Skians samfällighetsförening org.nr 716401–7464

# Underhålls- och förnyelseplan 2026 – 2027

Upprättad: 2026-04-18

Fastställd: 2026-05-10 av årsstämman

Reviderad:

## Innehållsförteckning

Bakgrund.....	3
Placering av kapital.....	3
Skuldsättning och amortering .....	4
Försäkring .....	4
Planens revidering och fastställande.....	4
Föreningens tillgångar .....	4
Vägar, vändplaner, mötes- och parkeringsplatser .....	5
Målsättning med vägarna.....	5
Underhåll sommartid.....	5
Underhåll vintertid .....	5
Väg- och Informationsskyltar .....	6
Kostnadsummering och fonderingsbehov .....	6
Under året planerat underhåll .....	6

## Bakgrund

Skians samfällighetsförening (nedan kallad Föreningen) förvaltar den gemensamhetsanläggning Björnäs ga:1 (samfällighet) som bildades 1978-01-01 och anläggningsåtgärd avseende omprövning av Björnäs ga:1 gjordes 2004-03-18.

Föreningen hade 152 fastigheter anslutna den 31/3-2026, varav 17 fastboende, 75 fritidsboende, 54 obebyggda tomter och 6 av annan typ, tex båtplats.

Gemensamhetsanläggningen utgörs av vägar (Rösselängs- & Skianvägen), mötesplatser och parkeringsplatser.

Samfällighetsföreningar som förvaltar gemensamma anläggningar som är av större värde skall enligt *Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL) 19 §*, avsätta medel till en fond för att säkerställa anläggningens framtida underhåll och förnyelse.

Föreningen bestämmer själv storleken på de avsättningar som skall göras. Enligt 41 § tredje stycket SFL anges att storleken av det belopp som ska avsättas framgår av utgifts- och inkomststaten (budgeten) som upprättas av styrelsen och godkänns av stämman. Av stadgarna framgår dock det belopp som *minst* ska avsättas varje år.

I stadgarna för Föreningen daterade 2022-05-28, §12 Underhålls- och förnyelsefond står följande:

*"Till föreningens underhålls- och förnyelsefond skall årligen avsättas minst 100 kronor per medlemsfastighet".*

Avsättningen till underhålls- och förnyelsefond fördelas enligt tonkm-principen och ingår i årsavgiften. Den totala avsättningen ska motsvara minst 100 kr/fastighet.

Styrelsen äger rätt att disponera medel ur fonden för oförutsedda och nödvändiga reparationer. Likaså kan styrelsen utnyttja fondmedel vid tillfällig likviditetsbrist.

Styrelsen får inte använda samfällighetens medel för bekosta sådant som inte ingår i samfällighetens ansvar enligt stadgarna. Till exempel så ingår inte stickvägar, trummor under infarter, uppställningsplatser för soptunnor, brevlådor m.m. i samfällighetens ansvar.

Styrelsen skall dock sträva efter att fonderade medel alltid uppgår till minst 50 000 kronor.

"Lagen om förvaltning av samfälligheter" finns att läsa i sin helhet på Riksdagens hemsida för lagar och förordningar.

Föreningen debiterar följande avgifter:

- Medlemmarnas årsavgift baserad på tonkm-metoden. Beloppet som ska motsvara årlig driftkostnad och avsättningar beslutas av årsstämman.
- Föreningen debiterar en anslutningsavgift på 15 000 kr vid avstyckning av nya fastigheter som hör till samfälligheten. Detta belopp motsvarar den nya fastighetens andel av samfällighetens anläggningsvärde.
- Föreningen debiterar även slitageavgift när nya hus byggs.

För mer detaljer om hur dessa avgifter beräknas hänvisas till dokumentet "Allmän information till medlemmar 2026-27".

## Placering av kapital

Föreningens kapital skall förvaltas med låg risk och långsiktigt. Kapitalet skall förvaltas så att inte de enskilda medlemmarna påverkas negativt av skatteeffekter.

Föreningens kapital skall placeras på bankkonto eller i obligationer/obligationsfonder. Föreningen får placera i aktiefonder, dock max 10% av föreningens kapital. Föreningen får ej placera i enskilda aktier. Styrelsen fattar beslut om eventuella placeringar.

Vid en eventuell placering av Föreningens kapital i obligationer/obligationsfonder och eller aktiefonder **skall** en översyn genomföras minst två (2) gånger om året tillsammans med rådgivare på Föreningens bank. Alla placeringar skall göras efter styrelsebeslut.

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

## Skuldsättning och amortering

Vid finansiering genom banklån ska avbetalningstakten som längst motsvara löptiden för återinvestering, dvs. ett lån för att renovera vägarna ska maximalt ha en löptid om 15 år i det fall vägnätets underhållsintervall efter insats bedöms till 15 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 extra-amorteringar i de fall ränteutgifterna bedöms bli orimligt stora i förhållande till ovanstående princip.

## 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 p.g.a. förslitning i ett gammalt system inte är ersättningsbart. Likaså sker ofta åldersavdrag på materialkostnad vid skador. Försäkringspremier ska därför anses vara skäligen varvid inga krav på full kostnadstäckning vid en skada ska eftersträvas.

## Planens revidering och fastställande

En underhålls- och förnyelseplan skall innehålla nödvändiga upplysningar för att bedöma hur stora fondavsättningar som skall göras. Planen skall innehålla:

- en beskrivning av anläggningen vars underhåll skall täckas av fonden
- fastställande av anläggningens värde och/eller beräknad återanskaffningskostnad
- fastställande av årlig avsättning med återanskaffningskostnad och beräknad livslängd som underlag.

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 (se sid. 3).

Planen bör gås igenom och revideras regelbundet, helst till varje årsstämma, som minst vart 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)

## Föreningens tillgångar

Enligt anläggningsförrättning (daterat 2004-03-18), se Beskrivning Aktilaga BE, består Föreningens gemensamhetsanläggning, ga:1, av följande:

- Rösselängs- och Skianvägen, vändplaner, mötes- och parkeringsplatser. Med väg avses här vägbana, till en bredd av 3,5 m och övriga väganordningar såsom dike, slänt, och

trumma under samfällighetens vägar. Dock inte trumma under infart till fastigheter och stickvägar.

- Vägskyltar/informationsskyltar. För vissa typer av vägs skyltar krävs tillstånd av kommun och/eller Länsstyrelse. Sådana skyltar sätts upp och underhålls av Trafikverket eller kommunen.

I avsnitten nedan beskrivs respektive anläggning med avseende på bland annat status, förväntad livslängd, beräknad återanskaffningskostnad samt underhållsplan. Underlag för återanskaffningskostnad har uppskattats av styrelsen.

## Vägar, vändplaner, mötes- och parkeringsplatser

Uppskattad yta ca 12 250 m<sup>2</sup> (1140 + 2350 ≈ 3500 x 3,5 = 12 250 m<sup>2</sup>).

Underhållsplanen syftar till att säkerställa att vägarna inte försämras efter det att de förnyats. Underhållet skall alltså göra att vägstandarden behålls på målsatt nivå, d.v.s. så att inte större insatser (förnyelse) behöver göras på vägens livslängd efter det att vägen förnyats.

Vägarna består av en variant av "oljegrus" och har en förhållandevis tunn slityta. Vägarna har jämnats ut med ett lager 0-32 mm makadam. Ovanpå bärlagret har lagts ett lager 0-16 mm makadam som vältats till en jämn yta. Bindemedel har sprutats på och ett lager 0-8 mm grus lagts på. Skador i vägbanan framöver kommer att lagas med kall asfalt genom entreprenad.

## Målsättning med vägarna

Vägarna skall i alla avseenden vara i ett sådant tillstånd att de ej kan bedömas vara upphov till olyckor. För att minimera skador på vägen och för att kunna reparera uppkomna skador har följande åtgärder vidtagits:

- Rekommenderad totalvikt för fordon är begränsad till 4 ton under perioder då vägens bärighet är sämre.
- Styrelsen har beslutat införa slitageavgift vid större byggen och att reparation av uppkomna skador ska bekostas av byggherren.
- Rekommenderad hastighet på vägarna är max 30 km/h.

## Underhåll sommartid

Vägarnas status ses över kontinuerligt. Reparationer av beläggning liksom underhåll av ytor som ej är belagda med JIM (sladdning, påfyllning av grus) sker vid behov. Vägarna ska underhållas med klippning efter behov, minst en gång per år. Rensning av diken och vägtrummor genomföres vid behov. Föreningen ansvarar inte för vägtrummor under infart till tomt eller stickväg. Rövning av vegetation och träd bör ske till minst 2 meter från väggkant samt kvistning av träd till minst fri höjd 4,6 meter över vägbanan. Vid tomtmark är rövning fram till tomtgräns om den är närmare än 2 m från väggkant. Föreningen tecknar avtal med entreprenör(er).

## Underhåll vintertid

Vinterunderhållet består av snöplogning, sandning och upp- och nedtagning av snökäppar på Föreningens vägar. Stickvägar ingår inte i Föreningens ansvar. Dock kan Föreningen erbjuda gemensam upphandling av tex snörövning. Samfälligheter och/eller boende vid stickvägar får då betala kostnaden i förhållande till väglängd. Underhållet upphandlas av Föreningen med entreprenör.

## Väg- och Informationsskyltar

Skyltar som Föreningen ansvarar för är ca 20 skyltar för trafikregler, områdesskyltar (vägnamn med nummer) och anslagstavlor vid infarterna från länsväg C1194.

## Kostnadssummering och fonderingsbehov

I tabellen nedan har ovanstående kostnader summerats och i tabellen redovisas även vad respektive post motsvarar i årlig avsättning för att full kostnadstäckning ska erhållas.

För att uppnå full kostnadstäckning för återanskaffning av Föreningens anläggningstillgångar vilket är vägen, diken, vägskyltar och anslagstavlor bör avsättningar göras årligen som motsvarar återanskaffningskostnaden för dessa beaktat avskrivningstiden. Tabellen nedan redovisar livslängd för åtgärden, tid kvar till nästa åtgärd, kostnad för åtgärden samt kostnad fördelat per år över livslängden.

Vid fastställande av Föreningens underhålls- och förnyelseplan rekommenderas *minst* en årlig avsättning på 59 545 kr, motsvarande en 50% kostnadstäckning för återanskaffning av föreningens anläggningstillgångar.

Planerat underhåll	Livslängd (år)	Tid kvar (år)	Kostnad inklusive moms	Årlig kostnad inklusive moms
Vägbeläggning	15	10 <sup>1)</sup>	1 200 000 kr	80 000 kr
Dikesgrävning, vägtrummor	15	7 <sup>2)</sup>	270 000 kr	18 000 kr
Klippning av diken	1	0	20 000 kr	20 000 kr
Vägskyltar	30	16	30 000 kr	1 000 kr
Anslagstavla	20	6	2 000 kr	90 kr
<b>Summa:</b>			<b>1 522 000 kr</b>	<b>119 090 kr</b>
			50%	59 545 kr

<sup>1)</sup> Fotnot: Sista delen av Rösselängsvägen belades 2025. Dock är det rimligt att denna del läggs om i samband med huvuddelen av vägarna.

<sup>2)</sup> Fotnot: Dikesgrävning och rensning av vägtrummor görs vid behov. Bedömningen är att det inte behöver göras kommande år

## Under året planerat underhåll

Förutom avsättningar för återanskaffning av Föreningens anläggningstillgångar så behöver en rad underhållsåtgärder utföras årligen. Kostnaderna för dessa framgår av nedanstående tabell där årets förväntade driftkostnader har lagts in. Driftkostnaderna måste ha full kostnadstäckning i budgeten och debiteringslängden.

Följande underhåll planeras och budgeteras kommande bokslutsår:

Årliga driftkostnader	Kostnad inkl moms
Klippning/röjning diken	20 000 kr
Reparationer	20 000 kr
Vinterunderhåll	120 000 kr

**Summa: 160 000 kr**

Såväl avsättningar för planerat underhåll som driftkostnader fördelas enligt tonkm-principen. Förklaring av hur den beräknas finns i dokumentet "Allmän information till medlemmar" på föreningens hemsida. I dokumentet finns även annan information till medlemmarna.