

# Underhålls- och förnyelsefond

© Villaägarnas Riksförbund 2012

*Detta informationsmaterial är upphovsrättsligt skyddat enligt lagen (1960:729) om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk. Varje eftertryck och/eller kopiering utan tillåtelse av Villaägarnas jurister eller behörig firmatecknare för Villaägarna är strängt förbjudet. Informationsmaterialet är endast avsett att fungera som generell vägledning.*

*För råd i specifika ärenden rekommenderar Villaägarna att kontakt tas med Villaägarnas jurister alternativt annan juridisk expertis.*

## Innehåll

Underhålls- och förnyelsefond .....	3
Underhålls- och förnyelseplan.....	3
Fördelar .....	4
Nackdelar .....	5
Livslängd.....	5

## 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. En sådan gemensamhetsanläggning skall vara inrättad för enbart småhusfastigheter eller för både småhusfastigheter och hyresfastigheter eller bostadsrätts-fastigheter. Bestämmelsen har tillkommit av **rättsviseskäl**, 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.

## Underhålls- och förnyelseplan

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 kan innehålla 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, bygglovshandlingar 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.

Nedan följer ett mycket enkelt exempel på en underhålls- och förnyelseplan. Alla fastigheter i exemplet antas ha andelstalet ett. Alla kostnader enligt debiteringslängd fördelas efter andelstal.

Anläggningens produktionskostnad (t ex asfalterad p-plats): 250 000 kr

Beräknad livslängd: 25 år

Antal fastigheter: 10 st

$250\,000 \text{ kr} / 25 \text{ år} = 10\,000 \text{ kr/år}$

Om föreningen vill fondera till anläggningens hela kostnad bör man sätta av 10 000 kr per år (eventuellt uppräknat med index) dvs 1 000 kr per fastighet och år.

Ett mer tillförlitligt sätt att fastställa avsättningen är att besiktiga anläggningarna för att ta reda på anläggningarnas standard och skick samt vilka underhållsåtgärder som är utförda. Dessa uppgifter kan sedan ligga till grund för vilka åtgärder som behöver utföras i framtiden. Åtgärderna måste därefter kostnadsberäknas. Genom att ta reda på med vilka intervall åtgärder behöver utföras går det att beräkna en ungefärlig årlig avsättning.

Vid kostnadsberäkningen av de olika åtgärderna kan föreningen också ta reda på vilken eventuell besparing som kan göras genom eget arbete.

Ett alternativ till en bedömning av produktionskostnaden är att uppskatta en trolig nyinvesteringskostnad för aktuell anläggning.

Det viktiga är inte att kunna räkna ut på kronan vilken avsättning som behövs, utan det viktiga är att verkligen **göra avsättningar** till fonden! Sedan skall de naturligtvis vara så väl underbyggda som möjligt.

Om ni förvaltar en relativt nyanlagd anläggning som ni fortfarande gör stora amorteringar och avskrivningar för kan det inte ställas lika stora krav på fondavsättningarnas storlek. Det är inte rimligt att samtidigt som föreningen har stora avbetalningar på lånet för den gamla anläggningen så skall föreningen avsätta stora belopp för att bygga upp en fond för förnyelse av anläggningen. Fondavsättningens storlek kan därför ökas successivt i takt med att den gamla anläggningen avbetalas och avskrivs.

## 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.

## 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. 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.

## Livslängd

Nedan följer en lista på ungefärlig livslängd för olika sorters material och utrustning.

Material	Livslängd/underhållsintervall, år
<u>Rör/ledningar</u>	
Värmekulvert	30
Värmemängdsmätare	15
VA-ledningar	40
<u>El</u>	
Elkablar	30
Exteriörbelysning	20
Kabel-tv	15-20
<u>Mark</u>	
Gräs, kompletteringssådd	5
Asfalt	25
Linjemarkering	8
Grus	8

Brunnar, slamsugning	2
Lekutrustning, byte	10
Lekutrustning, målning	4
Leksand, byte	2
Stängsel	20
Träplank, målning	8

#### Byggnad

Takpannor	40
Takpapp	25
Plåttak	40
Stuprör, hängrännor	25
Målning	10

#### Värme

Värmepanna, 50-2000 kWh	25-30
Ojebrännare	12-15
Cirkulationspump	20
Värmeväxlare	20