



Dalhuggets samfällighetsförening

PM – Dalhugget samfällighets långsiktiga ekonomi

Bilaga till Verksamhetsplan 2017

2017-02-21

Om hur samfälligheten får sina intäkter, och om balansgången mellan *samfällighetsavgift* och *tvingande extra avgifter*. Om varför styrelsen föreslår höjd föreningsavgift 2017.

Bakgrund och fakta

I november 1970 bildades Dalhuggets belysningsförening. Namnet ändrades till Dalhuggets Byalag i december 1970. Väg-belysningen underhölls av Dalhuggets Byalag och vägarna av Brunns Vägförening fram t.o.m. 2001 då medlemmarna i Dalhuggets Byalag beslutade att gå ur Brunns Vägförening och bilda en egen samfällighetsförening med start 1 januari 2002.

Ingående balans per den 1.a januari 2002 var drygt 33.000 Kr (vilket motsvarar ca 39.000 Kr i dagens penningvärde)¹.

De senaste åren har våra löpande driftomkostnader sett ut som följer:

- 2010: 166.000 Kr
- 2011: 132.000 Kr
- 2012: 110.000 Kr
- 2013: 210.000 Kr
- 2014: 81.000 Kr
- 2015: 157.000 Kr
- 2016: 167.000 Kr

Den enda intäkt som samfälligheten med säkerhet kan räkna med är samfällighetsavgiften. Dalhuggets samfällighet har länge haft en mycket låg avgift i förhållande till nivå på innevarande förbättringsfond (vårt sparade kapital) och i förhållande till vårt behov av underhåll.

Samfällighetens ekonomi har tidigare varit så sårbar att vi under en snörik vinter tvingades konstatera att våra marginaler inte klarade att hantera en oförutsedd, men normal, faktor som vädret. Den snörika vintern 2011 nödgades vi därför till en *tvingande extra-avgift*, för att klara kostnaderna.

Avgiftshistorik de senaste åren, per År och andel:

- 2010: 1200 Kr
- 2011: 1200+300 (höjning) + 1200 (tvingande extraavgift) = 2700 Kr
- 2012: 1500 Kr
- 2013: 2000 Kr (Året gick ändå med underskott!)
- 2014: 3000 Kr
- 2015: 3000 Kr
- 2016: 3000 Kr

¹) Enligt SCB, Statistiska Centralbyrån, Prisomräknare On-linetjänst

En underhållsplan togs fram

För att långsiktigt kunna överskåda föreningens ekonomi tog styrelsen för första gången fram en underhållsplan fram under 2013/14. Den presenterades på årsmötet 2014.

En kraftig försämring av Nedre Dalhuggevägens skick hade konstaterats. Styrelsen misstänkte att kommunens dagvattenledning under vägen påverkade vägbädden. Efter mycket påtryckning från styrelsen filmade kommunen ledningen, och konstaterade stora brister. Senare åtgärdade kommunen ledningen genom en sk. Re-lining.

Till underhållsplanen per 2014 gjordes en för Nedre Dalhuggevägen *preliminär kostnadsbedömning* (se Verksamhetsplan 2014, finns på hemsidan). Den preliminära kostnadsbedömningen var en del av grunden till att styrelsen föreslog en avgiftshöjning till 3000 Kr/År och andel för utdebiteringen 2014.

För att noggrannare få en bedömning av åtgärdsbehov och en mer underbyggd kalkyl, beställde styrelsen expertisstöd från det välrenommerade teknikkonsultbolaget SWECO. SWECO utförde en vägbesiktning 15/2 2016 och levererade sedan en rapport och åtgärdsförslag. En kalkyl togs fram, se bilaga.

Kalkylen från SWECO pekade på att entreprenaden för en grundlig renovering av nedre Dalhuggevägen kommer kosta minst 2 MKr, förutsatt att befintliga massor i vägbädden går att återanvända. Se fler detaljer i dokumentet "Status och Genomförandeplan för nedre Dalhuggevägen" samt dess bilagor.

Vi står nu, 2017, med ett tydligt behov av att ytterligare öka takten på tillväxten av vår förbättringsfond. Styrelsen har föreslagit att detta görs genom att höja samfällighetsavgiften och inte genom tvingande (tillfälliga) avgifter. Styrelsen har aviserat detta förslag i julbrevet enligt gällande praxis.

Det är aldrig roligt att behöva föreslå höjda avgifter. Styrelsen anser dock att det behövs för att på ett ansvarsfullt sätt kunna bära det underhållsansvar som åligger föreningen enligt våra stadgar.

Vad innebär skillnaden i 1000 Kr mer i avgift per år och andel?

En ökning av avgiften med 1000 Kr innebär ca 100.000 Kr mer i intäkt för samfälligheten per år.

Saldo i förbättringsfonden per den 1/1 2017 var ca 877.000 Kr.

Under förutsättning att våra utgifter för det löpande underhållet ligger på runt 150-170.000 Kr/år (vilket är normalnivån) kan vi alltså spara mellan 200-250.000 Kr per år. Det i sig skulle innebära att renovering av Nedre Dalhuggevägen, vårt mest prioriterade underhållsprojekt, kan gå att genomföra om ca 5-6 år, alltså omkring år 2022-2023.

Att avvakta med renoveringen av Nedre Dalhuggevägen mer än ca 5 år kan innebära risker avseende vägens fortsatta försämring (och därigenom en möjlig fördyrning av renoveringen). Det kommer också att innebära att övriga kommande underhållsprojekt som övriga vägars renovering skjuts ännu mer på framtiden. Styrelsen anser att föreningen behöver ha en ekonomisk beredskap även för de relativt stora underhållsprojekten på övriga vägar i området, även om förhoppningen är att övriga vägar inte kommer behöva renoveras förrän tidigast om ca 10 år.

Motargument

- Fastighetsägare kan befara att en ökad samfällighetsavgift eventuellt skulle innebära en försämrad fastighetsvärdering.
- Underhållsprojekt kan eventuellt bekostas per tillfälle, dvs genom tvingande avgifter. Det innebär att de som är boende vid själva förbättringsåtgärden är de som betalar för åtgärden.
- Underhållsprojekt kan eventuellt bekostas av lån till föreningen.

Argument

- Att en samfällighet har en välmående och långsiktig ekonomi är mer avgörande för en bra fastighetsvärdering, än det specifika avgiftsbeloppet, om beloppet är välgrundat och rimligt.
- Alla boende har, oavsett hur länge man har bott, nyttjat vårt områdes vägar, belysning och grönområden. Höjd samfällighetsavgift är därför en mer demokratisk metod för att öka samfällighetens intäkter, än tvingande (tillfälliga) avgifter.
- Under 2016 har styrelsen undersökt möjligheten till att söka lån för underhållsprojekt. Styrelsen har kommit fram till att lån inte är ett alternativ då;
 - Endast EN bank är villig att ge lån – vilket innebär dålig konkurrens, dvs relativt hög ränta.
 - Lån ges endast mot *att säkerheten på lånet är samtliga ingående fastigheter*. Detta strider mot våra stadgar, och styrelsen bedömer det heller inte som rimligt ur medlemmarnas perspektiv.
- Tvingande, tillfälliga avgifter är svårare för respektive fastighetsägare att planera för. Det kan innebära att mindre bemedlade medlemmar att få svårighet att betala.
- Det har vid ett par tillfällen förekommit betalningsproblem då fastighetsägare drabbats av ekonomiska svårigheter. Styrelsens hållning i dessa situationer har varit att i största möjliga mån stödja en långsiktighet för samtliga parter, och har som en extraordinär åtgärd då kommit överens om en avbetalningsplan om avgiften. Då vi vid tvingande avgifter har ett mer akut behov av ekonomiska medel inom en kortare tidsram kommer inte dessa extra ordinära åtgärder kunna avhjälpa eventuella betalningssvårigheter hos en enskild fastighetsägare.
- Då Nedre Dalhuggevägen är den del av föreningens vägar som är i störst/mest akut behov av underhåll har styrelsen fokuserat på detta underhållsprojekt och har således givit det projektet störst prioritet. Framöver kommer självklart övriga vägar inom området komma i behov av upprustning, även om nivån av dessa åtgärder förhoppningsvis kan begränsas till att omfatta ytligare – och därigenom mindre kostnadsdrivande – åtgärder, än Nedre Dalhuggevägen. Samfällighetens förbättringsfond bör ökas för att inom ca en 10-årsperiod klara att genomförandet av även dessa underhållsprojekt.

Lösning

- Lösningen är **att höja årsavgiften**.
- Samtidigt finner styrelsen det avgörande att tydligt delge samfällighetens medlemmar underlagen som ligger till grund för det rekommenderade beslutet:
 - Underhållsplan - har tagits fram. Planen är ett levande dokument och kommer fördjupas efter behov.
 - Framtagen information om det omfattande underhållsprojektet Nedre Dalhuggevägen:
 - Renovering av nedre Dalhuggevägen – status och plan för genomförande, dat 2017-02-21
 - Bilagor till ovanstående dokument:
 - + Vägbesiktningsrapport fr SWECO, dat 2016-02-26
 - + Åtgärdsförslag SWECO, dat 2016-03-16
 - + Åtgärds kalkyl 1 från SWECO 2016-03-21
 - + Åtgärds kalkyl 2 från SWECO (med ökade mängder massor) 2016-05-17
 - Rapportering på årsmötet 2017 om läget avseende möjligheter till projektbidrag från Trafikverket och Värmdö kommun. Styrelsen arbetar löpande med att undersöka möjligheterna till bidrag. De indikationer vi hittills fått har styrkt vår uppskattning att vi som grundförutsättning inte kan räkna med några bidrag, utan måste klara att bekosta underhållet till 100% genom egna medel.
 - Samfällighetens historiska balansräkningar (bifogas ej här). På den nya hemsidan finns historik from år 2014 och framåt. Den äldre historiken var publicerad på den gamla hemsidan. Önskar någon medlem tillgång till historiska dokument – vänligen kontakta vår sekreterare.

Lösningens konsekvens

- Lösningens konsekvens innebär ett ökat ansvarstagande från såväl styrelsen som från samfällighetens medlemmar.
- Genom en höjd årsavgift kommer vi bättre kunna bära samfällighetens underhållsansvar.
- Vi tryggar en snabbare tillväxt av samfällighetens förbättringsfond.
- Vi minskar risken att våra vägar helt faller samman innan vi har råd att renovera dem.
- Vi minskar även risken att genom tvingande/tillfälliga avgifter sätta enskilda fastighetsägare i en ohållbar ekonomisk situation.

Vänliga hälsningar// Styrelsen Dalhuggets samfällighet