

Underhålls- och förnyelseplan för Husarö Östergårds Samfällighetsförening

Bakgrund

Enligt § 12 i föreningens stadgar ska medel avsättas till föreningens underhålls- och förnyelsefond i enlighet med den av styrelsen upprättade underhålls- och förnyelseplanen. Storleken av belopp som ska avsättas i fonden framgår av budgeten som beslutas av stämman.

Husarö Östergårds Samfällighetsförening (i det följande benämnd "HÖSF") förvaltar gemensamhetsanläggningarna Husarö GA:1-5. GA:1 utgörs av vägar, GA:2-4 utgörs av brygganläggningar och GA:5 utgörs av grönområden. Underhålls- och förnyelsefonden i GA:5 används även för att täcka gemensamma kostnader som försäkring, web-hotell, bankavgifter mm.

Detta dokument utgör underlag för att räkna fram de belopp som ska avsättas till HÖSF:s olika underhålls- och förnyelsefonder enligt § 12 i HÖSF:s stadgar.

Syfte och allmänna principer för underhålls- och förnyelseplanen

Planen syftar till att skapa förutsättningar för en effektiv förvaltning av de gemensamhetsanläggningar som HÖSF har att förvalta. Underhållsfonderna (en för respektive GA) är en förutsättning för att föreningens styrelse ska kunna vidta och finansiera erforderliga underhålls- och förnyelseåtgärder vid såväl förutsedda som oförutsedda händelser som påverkar GA. Fonderingen innebär också en bättre förutsägbarhet för respektive medlem då risken för höga oförutsedda utdebiteringar minskar. Principen för hur stor fondering som ska göras varierar mellan olika typer av GA. Vilken princip som gäller preciseras under varje GA. Generellt gäller att utdebiteringen bör motsvara kostnaden för det uppskattade slitaget. Beloppet per fastighet anpassas så att avrundningsfel minimeras.

I och med att vi planerar för ett mer omfattande utbyte av delar i bryggorna kommer de att hålla längre, troligen mer än 30 år från nu, kanske ännu längre. Stenkistebryggorna har troligen ännu längre livslängd. Vi gör bedömningen att vi kommer att ha tid att planera för utbytet i god tid innan det ska ske och att vi då kan lösa finansieringen med en mer aggressiv fondering under 5 till 10 år. Dessutom finns det troligen en större summa i underhållsfonden som då kan användas som grundplåt i en ny investering.

Under 2024 ändrade vi så att vi fonderar för att ha de generella utgifterna för GA:5 fonderade så att de finns tillgängliga redan vid nya årets ingång.

Underhållsplan för vägar (GA:1)

Anläggningen utgörs av vägar och vändplaner. Förväntat underhåll består i att grus av lämplig sort köps in och läggs ut i gropar och leriga partier. Nedan angivet fonderingsbehov bygger på utgångspunkten att vägarna i möjligaste mån ska ha karaktären av skogsväg dvs grusning ska bara göras där det finns behov av förstärkning av det naturliga ytskiktet.

Styrelsen gör bedömningen att årligt slitage kostar ca 7 500 kr.

Mot bakgrund av att frakt är en förhållandevis stor andel av denna underhållskostnad är det effektivare om föreningen strävar efter att göra större inköp vid färre tillfällen. Styrelsen föreslår därför att underhållsfonden för GA:1 bör vara 4 gånger uppskattat årligt slitage dvs 30 000 kr.

Styrelsen bedömer även att risken för kraftiga skyfall har ökat och föreslår därför en extra buffert om 15 000 kr för att täcka kostnader för plötsliga skyfall. Denna buffert skapas i huvudsak genom att omvandla den extra bufferten från 2024 till en permanent buffert.

Då allt fler medlemmar är på sina fastigheter året runt har vi introducerat snöröjning liknande den modell som används inom Tomtägareföreningen. Snöröjning görs av Lars Stieberth. Vi betalar endast bensinkostnad. Kostnaden för att ploga vid ett tillfälle är ca 100 kr. Plogning görs då snödjupet på vägen är ca 2 dm. Vi bedömer att två plogningar per säsong är tillräckligt, dvs årlig total kostnad blir 200 kr. (Gissningar, vi har hittills aldrig fått några räkningar).

Senast vi gjorde vägunderhåll var 2022. Kostnaden då var drygt 20 000 kr. Styrelsen bedömer att det kan vara dags att göra nytt underhåll för 22 500 kr. Kostnaden finansieras genom uttag ur fonderingen.

Underlaget för utdebitering redovisas i Kalkylunderlag 2026.

Styrelsens förslag till utdebitering GA:1 år 2026:

GA:1 6 195 kr vilket motsvarar 210 kr vid andelstal 1,0

Underhållsplan för brygganläggningar (GA:2 - 4)

GA:2

Planen nedan är samma som för förra året och gäller för underhåll av befintlig anläggning.

Anläggningen GA:2 (anlades 2007) utgörs av en stenkistebrygga med trall samt Y-bommar.

Inom GA:2 är görs investeringen i Y-bommar av respektive fastighetsägare, underhållet hanteras gemensamt inom GA.

Styrelsen gör följande uppskattning av det årliga underhållsbehovet av Y-bommarna enligt:

Ersättning av skadade/borttappade muttrar, bultar etc.	500 kr
Ersättning av en skadad/utsliten flytkropp för Y-bom	1 500 kr

Årligt fonderingsbehov för Y-bommar blir då ca 2 000 kr.

Dagens stenkista beräknas hålla ca 50 till 80 år. En investering av en helt ny stenkista är ett väldigt stort belopp, att fondera ett så stort belopp under en så lång tid är inte rimligt. Vi räknar med att vi kommer att se när stenkistan börja ge upp långt innan det blir dags att bygga upp en ny att man då kan börja fondera de medel som behövs. Skulle vi ha otur med en enorm isvinter som sveper bort stenkistorna (högst osannolikt där bryggan är positionerad) kommer vi att lånefinansiera en återuppbyggnad på samma sätt som då vi uppförde dagens brygga.

Dock bör vi fondera för att kunna byta ytskikt på bryggan, ca 20 000 kr. Bufferten bör byggas upp under 5 år.

Underlaget för utdebitering redovisas i Kalkylunderlag 2026.

Styrelsens förslag till utdebitering GA:2 år 2026:

GA:2 0 kr vilket motsvarar 0 kr vid andelstal 1,0

GA:3 Utförandefond (Älevarpsbryggan)

En särskild fondering har gjorts för att täcka kostnader för att återuppbygga Älevarpsbryggan. En utdebitering om 22 000 kr gjordes under 2014. Material har köpts in under 2015, arbetet har påbörjats under 2016. Under stormen hösten 2016 har bryggan delvis rasat. Under 2019 påbörjades arbetet att göra om bryggan till en flytbrygga. Under stormen 2019 har stenkistan rasat ytterligare.

Styrelsens förslag till utdebitering GA:3 Utförandefond år 2026:

Då ingen plan finns för att återuppföra bryggan föreslås befintliga medel (6 391 kr) föras över till den ordinarie underhållsfonden för GA:3.

GA:3

Anläggningen GA:3 består bland annat av stenkista, trall, flytbryggor med förankringsutrustning (kättingar, schacklar etc.) och Y-bommar. Flytbryggorna hålls även samman av ett vajersystem. Anläggningen installerades 2007.

Under 2022 gjordes en inspektion av Hamnab Sjöentreprenader AB. Bryggan är i gott skick, dock gjordes några noteringar:

- Tågvirke mellan ankare bryggan och ankare bör flyttas till dragöglan i stället för lyftöglan (vid tillgälle). Gäller ej ankare mot land. Tross mellan ankare varar ”för evigt”.
- Tersar (6 st) bör bytas om 4-5 år. Byte görs lämpligen vid förnyad inspektion. Kostnad för inspektion, flytt av tågvirke och byte av tersar ca 20 000 kr.
- Kättingarna är inte särskilt nedslitna. Byte av kätting bör göras då halva kättingen är nedsliten. Kostnad inklusive arbete ca 50 000 kr. Åtminstone 10 års återstående livslängd.
- Frigolit byts inte. Om det finns behov kompletterar man med ytterligare frigolit. Kostnadsuppskattning saknas.
- Vajer mellan bryggsegment kan inte inspekteras. Byte bör ske om vi märker att gapet mellan bryggorna ökar. Kostnad ca 60 000 kr, tidsaspekt saknas.

Inom GA:3 är görs investeringen i Y-bommar av respektive fastighetsägare, underhållet hanteras gemensamt inom GA.

Styrelsen gör följande uppskattning av det årliga underhållsbehovet av Y-bommarna enligt:

Ersättning av skadade/borttappade muttrar, bultar etc.	500 kr
Ersättning av en skadad/utsliten flytkropp för Y-bom	1 500 kr

Årligt fonderingsbehov för Y-bommar blir då ca 2 000 kr.

Under vintern 2023/2024 gick isen gått hårt åt bryggan och y-bommar. En extra utdebitering gjordes för att ta höjd för eventuella skador. Ytterligare debitering behövde dock göras för att täcka ersättningsbommarna.

Underlaget för utdebitering redovisas i Kalkylunderlag 2026. Observera att kalkylen innehåller överföring av medel från GA:3 Utförandefond.

Styrelsens förslag till utdebitering GA:3 år 2026:

GA:3 7 480 kr vilket motsvarar 680 kr vid andelstal 1,0

GA:4

Anläggningen GA:4 består bland annat av stenkista, trall, flytbryggor med förankringsutrustning (kättingar, schacklar etc.) och Y-bommar. Flytbryggorna hålls även samman av ett vajersystem. Anläggningen installerades 2007. Under 2017 byttes vajersystemet i samband med reparation.

Inom GA:4 är Y-bommarna personliga, ersättning av muttrar/bultar/flytkroppar mm hanteras av ägaren.

Då GA:4 bryggan är mer utsatt borde livslängdsuppskattningen för delarna vara kortare än för GA:3. Det är dock inte implementerat i denna plan.

Under 2022 gjordes en inspektion av Hamnab Sjöentreprenader AB. Bryggan är i gott skick, dock gjordes några noteringar:

- Tågvirke mellan ankare bryggan och ankare bör flyttas till dragöglan i stället för lyftöglan (vid tillgälle). Gäller ej ankare mot land. Tross mellan ankare varar "för evigt".
- Tersar (6 st) bör bytas om 4-5 år. Byte görs lämpligen vid förnyad inspektion. Kostnad för inspektion, flytt av tågvirke och byte av tersar ca 25 000 kr.
- Kättingarna är inte särskilt nedslitna. Byte av kätting bör göras då halva kättingen är nedsliten. Kostnad inklusive arbete ca 70 000 kr. Åtminstone 10 års återstående livslängd.
- Frigolit byts inte. Om det finns behov kompletterar man med ytterligare frigolit. Kostnadsuppskattning saknas.
- Vajer mellan bryggsegment kan inte inspekteras. Byte bör ske om vi märker att gapet mellan bryggorna ökar. Kostnad ca 70 000 kr, otydlig tidsaspekt 15 år från nu?.

Underlaget för utdebitering redovisas i Kalkylunderlag 2026.

Styrelsens förslag till utdebitering GA:4 år 2026:

GA:4 9 216 kr vilket motsvarar 1 807 kr vid andelstal 1,0

Underhållsplan för grönområden och administration (GA:5)

Anläggningen GA:5 består bland annat av våra grönområden samt kostnadstäckning för gemensamma årliga kostnader som bankavgifter, försäkring, försäkring och drift av slätterbalk, websida, arbetsdag och ersättning för middag till styrelsen. Denna fond täcker även engångskostnader för uppdatering av andelstal hos Lantmäteriet. Den årliga kostnaden för förvaltningen är ca 17 500 kr.

Som det har varit hittills så har vi tagit beslut om och betalat avgifter en bit in på året då redan flera av kostnaderna förfallit till betalning. Numera har vi en fond att ta medel ur.

Tidigare har vi gjort bedömningen att underhållet av själva grönområdena inte kostar något. Stormen som gick fram över Husarö under 2019 har visat att det inte stämmer. Vi behöver fondera medel för att kunna hantera kostnader även för skötsel av grönområdena. Hur stor kostnad som behöver fonderas beror på hur mycket av röjningsarbetet vi vill och klarar av att göra själva. Vi behöver åtminstone fondera medel för att hantera akuta åtgärder i samband med framtida stormar. De akuta kostnaderna för stormen 2019 var ca 30 000 kr. Om vi räknar med att vi har den typen av storm var 5:e år behöver vi fondera ca 6 000 kr om året. Fonden blev fullt fonderad 2024.

Kostnaderna blev lägre 2025 än budgeterat vilket gör att årets debitering minskar något.

Under året kommer inköp att göras av kratta och grep.

Underlaget för utdebitering redovisas i Kalkylunderlag 2026.

Styrelsens förslag till utdebitering GA:5 år 2026:

GA:5 12 635 kronor vilket motsvarar 361 kr vid andelstal 1,0

Oförutsett underhåll

Skulle behov uppstå av underhåll som inte förutsetts i ovan nämnda plan så tas medel, upp till vad som finns att tillgå, ur respektive underhållsfond. I det fall behovet av medel för underhåll överskrider vad som finns att tillgå, så sammankallas en extra föreningsstämma för att fatta beslut om extra utdebitering.

Stockholm i mars 2026

Styrelsen