



Anläggningssamfälligheten Saltskogs småhus



Info till årsmöte 2026-02-18

Kommentarer till uttaxeringsförslaget som framgår i budgeten:

Vi föreslår en fondering på 125kr/månad/hushåll för framtida underhåll som är nödvändigt i samfälligheten.

Detta ger en uttaxering på 11000/11200kr per år.

Bakgrund

Samfälligheten ansvarar för drift och underhåll av gemensamma anläggningar. Redan i dag vet vi att det kommer att uppstå större underhålls- och förnyelsekostnader i framtiden (t.ex. beläggningar, garage, vatten och avlopp m.m.) då anläggningen är 56år gammal.

Frågan är inte om dessa kostnader kommer – utan hur de ska finansieras på ett rättvist och ansvarsfullt sätt.

Samfällighetslagen (1973:1150) 19 § anger att:

"Samfälligheten skall förvaltas på ett sätt som tillgodoser delägarnas gemensamma bästa."

Detta innebär i praktiken att styrelsen:

- ska agera långsiktigt, inte bara balansera årets budget
- ska undvika beslut som skjuter kända kostnader på framtida medlemmar

Att inte planera ekonomiskt för känt framtida underhåll kan därför strida mot lagens krav på god förvaltning.

Varför fondering är rätt verktyg?

Eftersom samfälligheten inte äger anläggningstillgångar i redovisningsmässig mening, är avskrivningar inte tillämpliga. I stället används underhålls- eller förnyelsefond, vilket är en etablerad praxis i samfälligheter.

Fondering innebär att:

- kostnader för framtida underhåll fördelas över flera år
- alla som nyttjar anläggningen är med och betalar
- stora framtida utgifter inte kommer som ekonomiska "chocker" (ex. stor extra uttaxering eller att föreningen behöver ta dyra lån vilket leder till en allmänt höjd uttaxering)

Utan fondering:

- betalar dagens boende för lite
- framtida boende får hela kostnaden

Med fondering:

- varje års boende betalar sin andel
- kostnader fördelas rättvist över tid

Detta ligger helt i linje med "delägarnas gemensamma bästa" enligt lagen.



Anläggningssamfälligheten Saltskogs småhus



Alternativet till fondering är sämre

Om fondering inte sker återstår i praktiken bara:

- akuta uttaxeringar (stora belopp på kort tid), eller
- lån, vilket ger räntor och högre totalkostnad

Båda dessa alternativ är:

- dyrare på sikt
- mer konfliktfyllda
- svårare för medlemmarna att hantera ekonomiskt

Styrelsens ansvar

Enligt Samfällighetslagen 41 § kan styrelseledamöter bli ansvariga om de genom oaktsamhet orsakar samfälligheten ekonomisk skada.

Genom att känna till framtida stora underhållsbehov men inte vidta rimliga planeringsåtgärder kan styrelsen ifrågasättas ur ett förvaltningsansvarsperspektiv.

Sammanfattning

Fondering är inte ett sparande i onödan, det är planerad finansiering av kända framtida kostnader, vilket är:

- juridiskt motiverat
- ekonomiskt klokt
- rättvist mellan boende
- praxis i välskötta samfälligheter

Fondering är ett tecken på god förvaltning och långsiktigt ansvar.

I styrelsen var vi inte eniga om förslaget till budget och uttaxering.

En styrelsemedlem önskar att vi inte inför fondering, bibehåller nuvarande uttaxering och tar kostnaden för framtida underhåll när den uppstår via en extra uttaxering.