

Underhålls- och förnyelseplan

Nyköping Krikonet ga:1

Nyköping Krikonet ga:2

Krikonbackens samfällighetsförening

Nyköping, Södermanlands län, D, 04

Organisationsnummer: 716401–8157

Versionshistorik

Nr	Ändrad	Ändrad av	Kommentar	Status
1.0		C Östervall	Första versionen av dokumentet	Beslutad 2025-03-18
1.1	2026-03-08	N Dahlgren	Schablonmässig prisjustering	Beslutad 2026-03-22

Innehållsförteckning

1	Inledning.....	3
1.1	Begrepp och förkortningar.....	3
1.2	Lagar och styrdokument.....	3
1.3	Planens syfte.....	4
1.4	Fastställande samt uppdatering av planen.....	4
1.5	Underhålls- och förnyelseplanen som arbetsverktyg.....	5
2	Gemensamhetsanläggningar.....	6
3	Underhållsplanering.....	7
3.1	Metod och principer.....	7
3.2	Underhållsintervall.....	8
3.3	Behovsstyrt underhåll.....	9
3.4	Aktuellt underhållsbehov.....	10
3.5	Åtgärdsplan 2025–2054.....	11
4	Finansiering av åtgärder.....	14
4.1	Egenfinansiering.....	15
4.2	Lån.....	15
4.3	Försäkring.....	15
5	Underhålls- och förnyelsefond.....	16
5.1	Metod och principer.....	16
5.2	Avsättningsanalys.....	16
5.3	Fondens användning.....	16
5.4	Förvaltning av fonden.....	16

1 Inledning

1.1 Begrepp och förkortningar

För att kunna kommunicera kring denna underhållsplan är det viktigt att utgå från gemensamma definitioner. Med det syftet finns följande begrepp och förkortningar definierade och används i planen med den betydelse som här anges.

Underhåll och förnyelse	Underhåll och förnyelse är åtgärder som återställer en funktion till ursprunglig status. Underhåll och förnyelse kan vara planerat (förebyggande) eller felavhjälpande. Det är normalt större kostsamma åtgärder som återkommer mindre än en gång per år.
Drift	Drift är åtgärder som bibehåller en funktion. Drift utgörs normalt av många små åtgärder som återkommer en eller flera gånger per år, exempelvis gräsklippning. Drift är ett löpande arbete och dessa insatser finns inte med i underhålls- och förnyelseplanen.
Investering	Investeringar är åtgärder som höjer en funktions standard gentemot den ursprungliga. Många underhållsåtgärder har karaktären av investeringar eftersom en viss standardhöjning ofta sker när en komponent byts ut mot en ny och bättre motsvarighet. Renodlade investeringar, såsom anläggning av en ny lekplats, ingår inte i underhålls- och förnyelseplanen.
Kommunalteknisk anläggning	En kommunalteknisk anläggning utgörs exempelvis av vatten- och avloppsledningar, vägar, parkeringsplatser, lekplatser och grönområden. Det är anläggningar som oftast tillhandahålls och sköts av en kommun men som i vissa fall ägs och organiseras på annat vis, såsom en gemensamhetsanläggning förvaltat av en samfällighetsförening.

1.2 Lagar och styrdokument

Följande bestämmelser är centrala för utformningen av denna underhålls- och förnyelseplan:

- Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL)
- Krikonbackens samfällighetsförenings stadgar
- Anläggningsbeslutet för Nyköping Krikonet ga:1 samt Nyköping Krikonet ga:2

I 19 § SFL anges att samfällighetsföreningar som förvaltar gemensamhetsanläggningar av kommunalteknisk natur eller av större värde, inrättade för småhusfastigheter, ska avsätta medel till en fond för att säkerställa anläggningarnas framtida underhåll och förnyelse samt upprätta en underhålls- och förnyelseplan för att kunna bedöma storleken på dessa fondavsättningar. Grunden för fondavsättningen ska dessutom anges i samfällighetsföreningens stadgar (28 § SFL).

I enlighet med lagen anger Krikonbackens samfällighetsförenings stadgar (12 §) att styrelsen ska upprätta en underhålls- och förnyelseplan med nödvändiga upplysningar för att storleken på de årliga fondavsättningarna ska kunna bedömas.

Tillsammans utgör anläggningsbeslutet för gemensamhetsanläggningarna, föreningens stadgar samt denna underhålls- och förnyelseplan föreningens viktigaste styrdokument.

- Anläggningsbeslutet styr vad föreningen ska förvalta och får ägna sig åt.
- Stadgarna preciserar hur föreningen ska organiseras och administreras.
- Underhålls- och förnyelseplanen anger hur gemensamhetsanläggningarna ska underhållas och hur underhållet ska finansieras.

1.3 Planens syfte

Underhålls- och förnyelseplanen möjliggör en aktiv underhållsplanering, regelbunden fondavsättning och transparent förvaltning vilket ger många fördelar. Framför allt handlar det om att uppnå en bättre ekonomi, effektivare förvaltning samt ökad trygghet för alla medlemmar och boende i området.

Bättre ekonomi uppnås både genom lägre underhållskostnader och att helt kunna undvika utgifter, samt genom att skapa en förutsägbar föreningsekonomi på lång sikt.

- Genom planerat underhåll undviks dyra akutåtgärder likväl som kostnader för följdfele som kan uppstå på grund av slitna anläggningsdelar.
- Lägre kostnader kan uppnås tack vare samordning av insatser.
- Underhållskostnader varierar kraftigt från år till år beroende på vilka anläggningsdelar som kräver åtgärd när. Beräkning av lämpliga fondavsättningar skapar förutsättningar för att på ett, över tid, rättvist och kontrollerat sätt ackumulera nödvändiga ekonomiska resurser.
- Övåntade uttaxeringar av medlemmar, alternativt annan dyr akutfinansiering, kan undvikas genom god planering.
- Med rätt underhåll i rätt tid stabiliseras och maximeras gemensamhetsanläggningarnas värde sett över tid.
- God föreningsekonomi gör det enklare och billigare att få banklån när det är den bästa finansieringslösningen för en åtgärd.

Effektivare förvaltning åstadkoms genom att förenkla och kvalitetssäkra såväl styrelsens interna arbete som samspelet med medlemmar och utomstående.

- Styrelsens planering av verksamhetsåret blir enklare att utföra och fokus hamnar på rätt saker.
- Faktabaserade beslut kan tas baserat på innehållet i underhållsplanen.
- Personberoende minskar med en tydlig plan och rutiner på plats.
- Nya styrelsemedlemmar och/eller andra funktionärer kan snabbare och smidigare sättas in i arbetet.
- Tidsbesparing och kvalitetssäkring uppnås när alla – styrelse, medlemmar, entreprenörer, spekulanter, kreditgivare, etcetera – hittar all information på ett och samma ställe.

Ökad trygghet är ett resultat av en förutsägbar, transparent och kvalitativ förvaltning.

- En samlad, objektiv bild av hur föreningens anläggningar mår skapar en gemensam utgångspunkt för alla, styrelse som medlemmar.
- Förvaltningen blir förutsägbar tack vare att det är tydligt vad föreningen behöver underhålla nu och på lång sikt samt vilka kostnader det kommer medföra.
- Risker för akuta fel och obehagliga överraskningar minskar.
- En trygg boende- och områdesmiljö uppnås utan eventuella hälso- och miljöfaror när rutiner för tillsyn och underhåll skapas och sedan finns på plats.
- Att underhålls- och förnyelseplanen finns borgar i sig självt för att föreningen följer lagen och fullföljer sitt ansvar gentemot såväl myndigheter som medlemmar.

1.4 Fastställande samt uppdatering av planen

Underhålls- och förnyelseplanen arbetas fram av föreningens styrelse och fastställs därefter av föreningsstämman.

Styrelsen ska göra en årlig översyn av planen för att säkerställa att den är aktuell och relevant. Uppdatering och ny fastställelse av planen sker vid behov men som minst vart femte år. Vid uppdatering ska som minst utförda åtgärder strykas, årtal för senast utfört uppdateras, nya åtgärder läggas till, nödvändiga omprioriteringar göras och priser uppdateras.

1.5 Underhålls- och förnyelseplanen som arbetsverktyg

Underhålls- och förnyelseplanen svarar på vad som ska underhållas, när det ska underhållas och hur mycket underhållet kostar. Planen är således inte bara ett styrdokument utan även grunden i föreningens årliga underhållsarbete och bör användas som ett aktivt planeringsverktyg.

Följande process visar hur planen kan användas under ett verksamhetsår.

1. Underhållsåtgärder med finansiering för verksamhetsåret sammanställs.
2. Projektering och upphandling av planerade åtgärder förbereds.
3. Verksamhetsårets utgifts- och inkomststat, användning av fonderade medel, samt vid behov den uppdaterade underhålls- och förnyelseplanen, fastställs av föreningsstämman.
4. Upphandling och planering av beslutade åtgärder utförs.
5. Åtgärderna genomförs, följs upp och utvärderas.
6. Årlig tillsyn (besiktning) av gemensamhetsanläggningarna utförs.
7. Planen uppdateras utifrån genomförda åtgärder samt nya behov identifierade vid tillsynen.

Observera att kontinuerlig tillsyn av föreningens anläggningar och anpassning av planen är viktigt för att planen ska fungera som ett effektivt planeringsverktyg. En anläggnings skick kan alltid förändras slumpmässigt av yttre omständigheter såsom onormalt väder, olyckshändelser eller skadegörelse.

2 Gemensamhetsanläggningar

Krikonbackens samfällighetsförening förvaltar två gemensamhetsanläggningar vilka följer varandra i allt väsentligt undantaget deras respektive ändamål.

Beteckning	Nyköping Krikonet ga:1 (GA:1) och Nyköping Krikonet ga:2 (GA:2).
Byggår	1974–1975
Rättighet	Officialservitut gällande utrymme på fastigheten Nyköping Krikonet 1 (kvartersmark/förbindelsetomt).
Deläggande fastigheter	Nyköping Krikonet 2–117 (totalt 116 st).

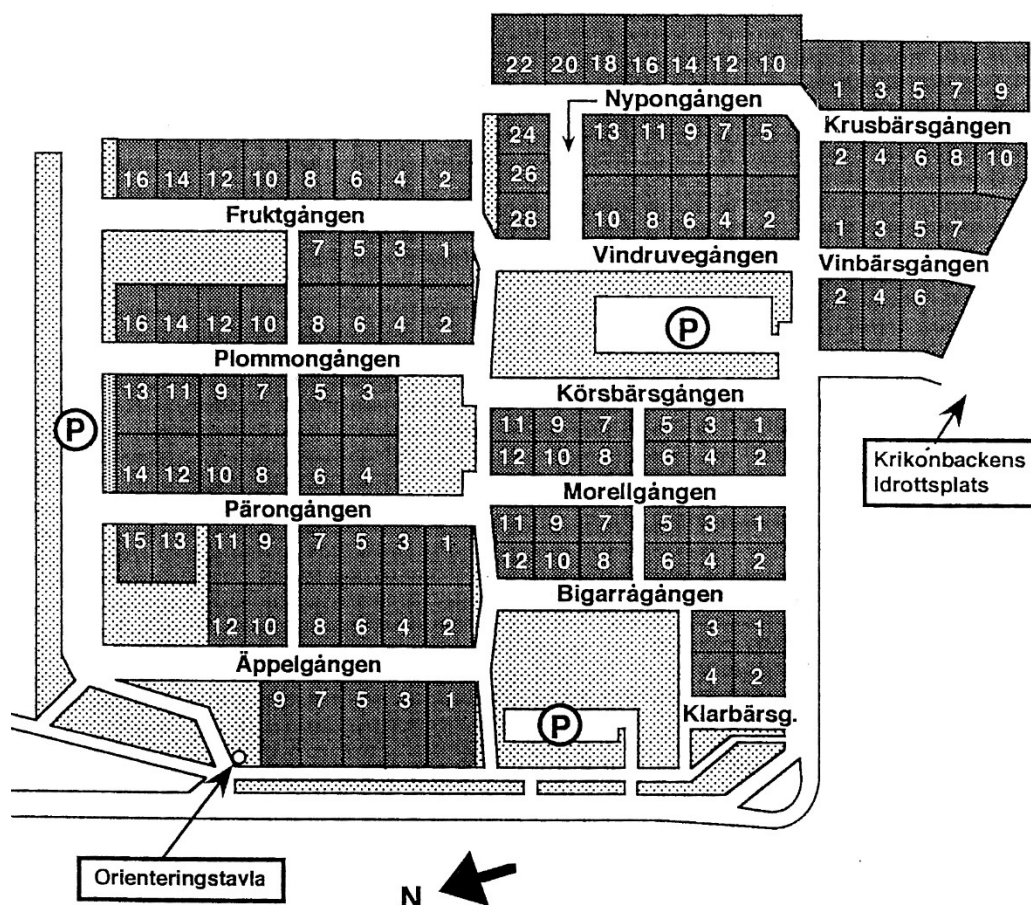
Enligt anläggningsbeslutet för GA:1 består anläggningen av:

- förbindelseleder, grönytor, planteringar och lekplatser
- garagebyggnader med förråd och sopcentraler samt parkeringsplatser
- centralantenn för radio och TV med ledningar, antennförstärkare och uttag i varje ansluten fastighet
- elektriska ledningar, stolpar och armaturer för ytterbelysning, elektriska ledningar till garagen samt elektriska ledningar till vissa förråd och elradiatorer i dessa.

Enligt anläggningsbeslutet för GA:2 består anläggningen av:

- ledningar för kallvatten, dagvatten- och spillvattenavlopp.

Områdesöversikt



3 Underhållsplanering

3.1 Metod och principer

Grunden för underhållsplaneringen utgörs av gemensamhetsanläggningarnas skick vilket kontrolleras genom regelbunden tillsyn. Nuvarande planering baseras på den tillsyn som utfördes under hösten 2025 och som konsoliderats i avsnitt 3.4. Till anläggningarnas skick läggs det underhållsintervall som bör hållas för olika anläggningsdelar, se avsnitt 3.2. Utifrån dessa två komponenter tas en åtgärdsplan fram, se avsnitt 3.5.

Underhållsplaneringen bygger på principen att gemensamhetsanläggningarnas skick inte ska variera över tid utan att de ska hålla en jämn och god standard. Exempelvis ska inte en lekpark rustas upp för att sedan få förfalla under 20 års tid innan nästa upprustning sker. Alla som väljer att bo i området ska kunna förvänta sig en, mer eller mindre, konstant standard. Alla anläggningsdelar av samma typ ska även hålla samma standard i hela området. Detta för att området ska hållas enhetligt, alla fastigheter ska behandlas rättvist och samordningsvinster ska kunna uppnås.

Kostnader i planen är angivna inklusive moms samt med ett påslag om 15 % i byggherrekostnader. Påslaget görs för att inkludera alla indirekta kostnader som uppstår vid en åtgärd såsom projektering, arbetsledning och besiktning. Samtliga kostnader är angivna i dagens penningvärde (2026).

Kostnaderna är framtagna genom en sammanvägning av referensvärden från kostnadssammanställningar, erfarenheter från liknande åtgärder samt prisuppgifter direkt från leverantörer och entreprenörer.

Observera att det inte är möjligt att garantera att kostnaden för en planerad underhållsåtgärd blir den som anges i denna plan. Många faktorer kan påverka det slutliga priset såsom entreprenörers belägningsgrad, tillgång på material, tid på säsongen, anläggningens specifika förutsättningar och utformning, samtidig standardhöjning samt andra särskilda önskemål.

3.2 Underhållsintervall

De underhållsåtgärder för GA:1 och GA:2 som bör utföras i ett fast intervall listas här komplett med mängd, årtal för senast gjorda åtgärd och lämpligt intervall. Informationen förenklar projektering och kalkylering av åtgärder samt framtida förnyelse av åtgärdsplanen.

Intervall för en underhållsåtgärd, ofta även benämnt som anläggningens livslängd, kan betraktas ur flera perspektiv; estetiskt, tekniskt, ekonomiskt, funktionellt, miljöanpassat. I tabellen angivna intervall är en sammanvägning av dessa perspektiv baserat på referenser från liknande anläggningar, uppgifter från kommuner, myndigheter, Villaägarnas Riksförbund samt fackmässiga erfarenheter.

Kategori	Åtgärd	Mängd	Enhet	Senast utfört	Intervall (år)
Förbindelseleder	Omasfaltering	7 650	m ²		30
Förbindelseleder	Omasfaltering farthinder	1	st		15
Förbindelseleder	Byte vägmärken	51	st	1974	30
Förbindelseleder	Byte informationsskyltar	24	st	1974	30
Förbindelseleder	Byte gatusandlådor	5	st		15
Planteringar	Föryngring av träd och buskar	Enligt trädvårdsplan*			
Lekplatser	Komplettering av stötdämpande underlag	700	m ²		10
Lekplatser	Byte leksand i sandlåda	10	m ²		2
Lekplatser	Reparation och underhåll av lekutrustning	11	st		5
Lekplatser	Byte lekutrustning trä	9	st		20
Lekplatser	Byte lekutrustning plast	1	st	2017	20
Lekplatser	Byte lekutrustning stål	1	st		30
Lekplatser	Oljning träbord med tillhörande bänkar	5	st	2023	5
Lekplatser	Byte träbord med tillhörande bänkar	5	st		20
Lekplatser	Byte av träplankor på bord med tillhörande bänkar	5	St	2025	5
Lek-/idrottsplatser	Oljning trästaket	100	m	2023	5
Lek-/idrottsplatser	Byte trästaket	100	m		20
Näridrottsplatser	Omasfaltering idrottsplan	225	m ²		30
Näridrottsplatser	Byte stängsel runt idrottsplan	25	m		30
Näridrottsplatser	Byte basketplatta med korg	2	st		10
Näridrottsplatser	Byte galvad stolpe till basketkorg	2	st		30
Näridrottsplatser	Komplettering/byte av grus på boulebana	60	m ²	2020	10
Näridrottsplatser	Byte av sarg runt boulebana	24	m	2020	20
Näridrottsplatser	Byte belysningsstolpe med fundament	1	st		50
Näridrottsplatser	Byte belysningsarmatur	3	st		25
Parkeringar	Omasfaltering och byte av kantsten	5 350	m ²		30
Parkeringar	Byte markduk och grus på grusparkering	225	m ²		20
Parkeringar	Målning markeringslinjer för p-platser	15	m	2023	15
Garagebyggnader	Målning av fasad	1 400	m ²	2025	10
Garagebyggnader	Fasadbyte	1 400	m ²	2015	40
Garagebyggnader	Takbyte	1 875	m ²	2015	40

Kategori	Åtgärd	Mängd	Enhet	Senast utfört	Intervall (år)
Garagebyggnader	Service av garageportar	117	st	2024	5
Garagebyggnader	Byte vajrar (slitagedelar) på garageportar	117	st	2015	15
Garagebyggnader	Byte garageportar med portautomatik	116	st	2015	30
Garagebyggnader	Byte armaturer fasadbelysning	49	st	2015	20
Garagebyggnader	Byte undercentraler	9	st	2015	25
Garagebyggnader	Byte motorvärmarruttag	116	st	2015	25
Elbilsladdning	Byte apparatskåp, kablage och ladduttag	116	st	2021	20
Gatubelysning	Byte stolpe med fundament	55	st	1974	50
Gatubelysning	Byte armatur	55	st	1974	25
Övrig el	Byte elmätarskåp	4	st	2015	40
Övrig el	Byte radiatorer vid vattenmätare	7	st		25
Vatten	Byte vattenmätarkoppel (servis)	7	st	1974	40
Vatten	Byte vattenmätare i fastigheter	116	st	1974	20
Dagvatten	Slamsugning dagvattenbrunnar	35	st	2025	10

3.3 Behovsstyrt underhåll

Vissa underhållsåtgärder är svåra att ange ett bestämt intervall för. Det handlar om större kostsamma insatser där anläggningsdelens livslängd kan variera stort. Dessa åtgärder planeras lämpligast in utifrån deras nuvarande skick vilket kontrolleras som en del av föreningens tillsynsarbete.

Kategori	Åtgärd	Mängd	Enhet	Senast utfört	Intervall (år)
Garagebyggnader	Byte stomme	9	st	2015	50-100
Gatubelysning	Byte markkabel gatubelysning, radiatorer	2 200	m	1974	45-100
Vatten	Byte vattenledningar	1 270	m	1974	50-100
Vatten	Byte markventiler vatten	11	st	1974	50-100
Avlopp	Filminspektion avloppsledning	1 200	m	1974	--
Avlopp	Byte avloppsledningar	1 200	m	1974	50-100
Avlopp	Byte spolbrunnar avlopp	33	st	1974	50-100
Dagvatten	Filminspektion dagvattenledning	1 260	m	1974	--
Dagvatten	Byte dagvattenledningar	1 260	m	1974	50-100
Dagvatten	Byte dagvattenbrunnar	35	st	1974	50-100
Dagvatten	Byte spolbrunnar dagvatten	32	st	1974	50-100

3.4 Aktuellt underhållsbehov

Aktuellt underhållsbehov innefattar alla åtgärder som bör genomföras omgående eller mycket snart. Baserat på nuvarande skick, anläggningsår och respektive underhållsintervall är underhållet på stora delar av föreningens gemensamhetsanläggningar eftersatt.

Denna sammanställning görs för att belysa det totala underhållsbehov som finns men med hänsyn till föreningens ekonomi, organisation och arbetsbörda är det inte möjligt att åtgärda allt aktuellt underhåll omgående även om det hade varit det bästa för anläggningarna. Aktuellt underhållsbehov fördelas därför ut över de kommande åren (se 3.5).

Aktuellt underhållsbehov	Kostnad (kr)
Omasfaltering av förbindelseleder och farthinder	3708000
Byte av informationsskyltar	36000
Byte av gatusandlådor	26000
Byte av lekutrustning i trä och stål, byte till stötdämpande underlag i lekparker där fallhöjd från lekutrustning kräver det, byte av leksand i sandlåda samt riktning av belysningsstolpe vid basketplan.	1200000
Omasfaltering av näridrottsplats (basketplan)	145000
Byte basketkorgar (stolpe, platta och korg)	60000
Byte av armaturer vid basketplanen och reparation av timerfunktion	11000
Komplettering med betongräcke till parkering mot Trumpetarbacken	33000
Byte av gatubelysningsstolpar och armaturer	853000
Byte av sju vattenmätarkoppel (serviser)	31000
Byte vattenmätare i delägarfastigheter	247000
Omgrävning av en dagvattenbrunn	10000
Summa	6360000

3.5 Åtgärdsplan 2025–2054

Åtgärdsplanen startar 2025 och sträcker sig 30 år framåt i tiden. Enligt Boverkets byggregler bör en plan för periodiskt underhåll omfatta 30 år. Åtgärdsplanen är föreningens checklista för respektive års verksamhetsplanering samt underlag för utgifts- och inkomststaten

Åtgärder markerade med X är från listan med aktuellt underhållsbehov (se punkt 3.4). Fördelningen av dessa åtgärder är gjord för att bättre sprida ut kostnaderna över tid samtidigt som maximala samordningseffekter och sund prioritering uppnås.

2025		Kostnad GA:1	Kostnad GA:2
X	Målning av fasad på garage	60000	0
X	Målning av markeringslinjer för p-platser på alla parkeringar	10000	0
X	Reparation av träbord med bänkar	1000	0
X	Slamsugning dagvattenbrunnar	0	30000
Summa (kr)		71000	30000

År 2025 uppdateras ej p g a att kostnaderna redan är betalda

2026		Kostnad GA:1
X	Byte av lekutrustning i trä och stål, byte till stötdämpande underlag i lekparken där fallhöjd från lekutrustning kräver det, byte av leksand i sandlåda samt riktning av belysningsstolpe vid basketplan.	1200000
Summa (kr)		1200000

2027		Kostnad GA:1
X	Byte av gatubelysningsstolpar med fundament och armaturer	853000
X	Byte av armaturer vid basketplanen och reparation av timerfunktion	11000
X	Omasfaltering av förbindelseleder och farthinder	3708000
Summa (kr)		4572000

2028		Kostnad GA:1	Kostnad GA:2
X	Byte av 7 stycken vattenmätarkoppel (serviser)	0	31000
X	Komplettering med betongräcke till parkering mot Trumpetarbacken	33000	0
X	Byte av gatusandlådor	26000	0
X	Byte av informationsskyltar	36000	0
X	Omgrävning av dagvattenbrunn	0	10000
	Byte av träbord med tillhörande bänkar	41000	0
	Oljning av trästaket runt lek- och näridrottsplats	2000	0
	Byte av leksand i sandlåda	5000	0
Summa (kr)		143000	41000

2029		Kostnad GA:1
X	Omasfaltering av näridrottsplats (basketplan)	145000
X	Byte basketkorgar (stolpe, platta och korg)	60000
	Service av garageportar	31000
Summa (kr)		236000

2030	Kostnad GA:1
Komplettering/byte av grus på boulebana	5500
Byte vajrar (slitagedelar) på garageportar	46000
Byte av leksand i sandlåda	5500
Summa (kr)	57000

2031	Kostnad GA:1
Reparation och underhåll av lekutrustning	11000
Summa (kr)	11000

2032	Kostnad GA:1	Kostnad GA:2
X Byte vattenmätare i delägarfastigheter	0	247000
Byte av leksand i sandlåda	5500	0
Summa (kr)	5500	247000

2033	Kostnad GA:1
Oljning av träbord med tillhörande bänkar	500
Oljning av trästaket runt lek- och näridrottsplats	2000
Summa (kr)	2500

2034	Kostnad GA:1
Service av garageportar	31000
Byte av leksand i sandlåda	5500
Summa (kr)	36500

2035	Kostnad GA:1
Slamsugning dagvattenbrunnar	30000
Byte armaturer fasadbelysning på garage	165000
Byte radiatorer vid vattenmätare	16000
Målning av fasad på garage	405000
Summa (kr)	616000

2036	Kostnad GA:1
Byte av stängsel runt näridrottsplats	26000
Komplettering av stötdämpande underlag i lekparkar	52000
Reparation och underhåll av lekutrustning	10000
Byte av leksand i sandlåda	5500
Summa (kr)	93500

2037	Kostnad GA:1
Byte av lekutrustning i plast	100000
Summa (kr)	100000

2038	Kostnad GA:1
Oljning av träbord med tillhörande bänkar	2000
Byte av trästaket runt lek- och näridrottsplats	57000
Byte av leksand i sandlåda	5500
Summa (kr)	64500

2039	Kostnad GA:1
Service av garageportar	31000
Omasfaltering av parkeringar och byte av kantsten	3536000
Målning av markeringslinjer för p-platser på alla parkeringar	64000
Summa (kr)	3631000

2040	Kostnad GA:1
Byte av sarg runt boulebana	3000
Byte undercentraler i garage	41000
Byte motorvärmarruttag i garage	320000
Summa (kr)	364000

2041	Kostnad GA:1
Reparation och underhåll av lekutrustning	10500
Byte av leksand i sandlåda	5500
Summa (kr)	16000

2042	Kostnad GA:1
Byte apparatskåp, kablage och ladduttag för elbilsaddning	2600000
Summa (kr)	2600000

2043	Kostnad GA:1
Oljning av träbord med tillhörande bänkar	500
Oljning av trästaket runt lek- och näridrottsplats	2000
Byte av leksand i sandlåda	5500
Summa (kr)	8000

2044	Kostnad GA:1
Byte av vägmärken	31000
Summa (kr)	31000

2045	Kostnad GA:1	Kostnad GA:2
Slamsugning dagvattenbrunnar	0	30000
Byte garageportar med portautomatik	1650000	0
Målning av fasad på garage	405000	0

Summa (kr)	2055000	30000
-------------------	---------	-------

2046	Kostnad GA:1
Komplettering av stötdämpande underlag i lekparkar	52000
Byte av lekutrustning i trä och stål	500000
Byte av leksand i sandlåda	5500
Summa (kr)	557500

2047	Kostnad GA:1
-	0
Summa (kr)	0

2048	Kostnad GA:1
Byte av träbord med tillhörande bänkar	41000
Oljning av trästaket runt lek- och näridrottsplats	2000
Byte av leksand i sandlåda	5500
Summa (kr)	48500

2049	Kostnad GA:1
Service av garageportar	31000
Summa (kr)	31000

2050	Kostnad GA:1
Byte av belysningsarmaturer på förbindelseleder och vid basketplanen	268000
Summa (kr)	268000

2051	Kostnad GA:1
Reparation och underhåll av lekutrustning	10500
Byte av leksand i sandlåda	5500
Summa (kr)	16000

2052	Kostnad GA:2
Byte vattenmätare i delägarfastigheter	248000
Summa (kr)	248000

2053	Kostnad GA:1
Oljning av träbord med tillhörande bänkar	500
Oljning av trästaket runt lek- och näridrottsplats	2000
Byte av leksand i sandlåda	5500
Summa (kr)	8000

2054	Kostnad GA:1
Service av garageportar	31000

Målning av markeringslinjer för p-platser på alla parkeringar	10000
Summa (kr)	41000

Finansiering av åtgärder

3.6 Egenfinansiering

Allt underhåll som går att planera och som återfinns i åtgärdsplanen (avsnitt 3.5) ska som grundregel finansieras genom föreningens förnyelse- och underhållsfond i enlighet med 19 § SFL.

Årliga avsättningar till fonden ska göras och utgifter för planerat underhåll bekostas därefter med medel från fonden. Se avsnitt 5.2 för analys av lämplig storlek på fondavsättningar.

Om förnyelse- och underhållsfondens medel inte är tillräckliga kan en extra uttaxering av föreningens medlemmar göras. Ett sådant beslut måste alltid tas på en föreningsstämma (ordinarie eller extrainsatt).

3.7 Lån

Upptagning av banklån ska generellt sett ses som en sista finansieringsväg. Banklån medför extra kostnader i form av ränta och måste betalas vid sidan av de planerade fondavsättningarna vilket medför en extra belastning på föreningens ekonomi.

Underhåll som av sin natur är svårt att planera längre tid i förväg kan vid behov bekostas genom upptagning av banklån. Det handlar om större kostsamma insatser där anläggningsdelens livslängd kan variera stort. Se avsnitt 3.3 över behovsstyrt underhåll.

Banklån kan tillfälligt göras gällande som en utväg för att lösa finansiering av underhåll som det i dag (2026) saknas finansiering för och som det även är för sent att hinna göra fondavsättningar till.

Vid finansiering genom banklån ska avbetalningstakten som längst motsvara anläggningsdelens livslängd.

3.8 Försäkring

Samfällighetsföreningen ska vid var tid ha en gällande försäkring för sina anläggningar. Felavhjälpande underhåll som uppstår plötsligt och av yttre påverkan, såsom av väder eller skadegörelse, kan då bekostas genom ersättning från försäkringsbolaget. Försäkringen tecknas årsvis och kostnaden ligger kring 25 000 kr (2025). Faktiskt kostnad redovisas i föreningens utgifts- och inkomststat vilken beslutas på respektive års ordinarie föreningsstämma.

4 Underhålls- och förnyelsefond

4.1 Metod och principer

Åtgärdsplanen som presenteras i denna plan utgör grunden för att räkna ut en passande årlig avsättning till föreningens underhålls- och förnyelsefond. Målet är att på lång sikt hitta en jämn avsättningsnivå som gör att föreningen gör avsättningar i samma takt som gemensamhetsanläggningarna slits. Den rekommenderade avsättningsnivån kan förenklat ses som den årliga genomsnittliga kostnaden för att hålla anläggningarna i gott skick de kommande 30 åren.

För att ta hänsyn till generella kostnadsökningar ska den faktiska årliga avsättningen höjas i takt med inkomstbasbeloppet. Höjs inkomstbasbeloppet med 5 % ett år räknas alltså även fondavsättningen upp med samma procentsats.

4.2 Avsättningsanalys

4.2.1 Nyköping Krikonet ga:1

Rekommenderad avsättning är 510 217 kr per år.

Det planerade underhållet av GA:1 uppskattas totalt kosta 16 928 500 kr för den kalkylerade 30-årsperioden. Befintliga sparande medel uppgår till cirka 1 622 000 kr vilket minskar fonderingsbehovet med lika mycket. Med en rak avsättning blir summan 510 217 kr per år, vilket är 4 398 kr per fastighet.

4.2.2 Nyköping Krikonet ga:2

Rekommenderad avsättning är 19 867 kr per år.

Det planerade underhållet av GA:2 uppskattas totalt kosta 596 000 kr de kommande 30 åren. Med en rak avsättning blir summan 19 867 kr per år, vilket är 172 kr per fastighet.

4.3 Fondens användning

Förnyelse- och underhållsfondens medel är avsedda för planerat underhåll. Uttag ur fonden ska typiskt beslutas vid en föreningsstämma och finnas redovisade som planerade underhållskostnader i föreningens årsbokslut.

Underhållsfondens medel är inte avsedda för investeringar.

4.4 Förvaltning av fonden

Förnyelse- och underhållsfonden ska förvaltas långsiktigt och med låg risk.

Fonden ska i möjligaste mån värdesäkras mot inflationspåverkan genom att en årlig avkastning tillförs fonden. Om möjligt ska detta ske utan att föreningens medlemmar belastas skattemässigt. Inkomstbeskattning av gemensamhetsanläggningar sker hos delägarna. Skattskyldighet föreligger dock endast om delägarnas andel av kapitalinkomsterna överstiger 600 kr årligen (2024).

Fondens medel placeras exempelvis på räntegivande bankkonto. Om större planerat underhåll ligger ett eller flera år i framtiden kan en del av fonden placeras på bundet fasträntekonto. Hela fonden får dock inte bindas samtidigt.

Fondens medel får inte placeras i aktier.