

Arbetsordning för underhållsarbete

Bakgrund

Våren 2023 beslutade styrelsen att uppdra åt Olden Bygg & Miljö AB att upprätta en underhållsplan. Syftet var att utreda underhållsbehov för GA 1-7 och att hitta en adekvat avgiftsnivå för medlemsavgifterna, mot bakgrund av att styrelsen bedömt att avgifterna historiskt har framstått som alltför låga.

En underhållsplan är ett verktyg för långsiktig fastighetsförvaltning. En underhållsplan beskriver en fastighets framtida behov av underhåll. Den visar vad som behöver göras med fastigheten, när det ska göras, samt hur mycket det kommer att kosta. Det är endast de planerade underhållsbehoven som tas med – löpande reparationer eller oförutsedda händelser som till exempel vattenskador, inbrottsskador eller dylikt finns inte med i en underhållsplan.

Övre Skogens samfällighetsförenings underhållsplan

Underhållsplanen omfattar 50 års planering och består av följande dokument.

1. Rapport daterad 2023-04-14 (textdokument med sammanfattande rapport)
2. Underhållsplan (Excel, "UH-planen")
3. Mängdning (Excel)

Av rapporten framgår bl.a. att samfällighetens avsättning för underhåll bör uppgå till 293 000 kronor per år. De senaste årens avsättning (avrundat till närmaste tusental kr) framgår nedan.

2023	10 000
2024	103 000

Genom 2024 års avgiftshöjningar uppnår samfälligheten alltså drygt 33% av rekommenderad avsättning till underhåll. Styrelsens avsikt är att höja avgifterna gradvis.

Arbetsordning för underhållsplanering

Systematik

Samfällighetens framtida underhållsplanering kommer att utgå från UH-planen. UH-planen utvisar endast antagna underhållsintervall och antagna kostnader. UH-planen är indelad i följande flikar och sektioner.

Flik GA 1

- Stora lek- och sportytan
- Lilla lek- och sportytan
- Kvartersgård utvändigt
- Kvartersgård invändigt
- Bastu
- Omklädning och dusch

- Pentry
- WC
- Allrum
- Hall/kapprum

Flik GA2 och GA3

- Avser garagebyggnad och asfalterade ytor.

Flik GA4 – GA7

- Avser ledningar i mark.

Starttidpunkt för underhållsåtgärder

På grund av att avsättningen är för låg jämfört med rekommenderad avsättning kommer samtliga åtgärder som rekommenderas för 2023 i UH-planen (totalt 338 KKR) att behöva skjutas på framtiden.

Under perioden 2024-2028 har styrelsen avsikt att genomföra följande underhåll.

- byte/upprustning av lekutrustning,
- målning av fasader på kvartersstugan
- takbyte på kvartersstugan.

När underhållet påbörjas ska UH-planens startår (f.n. 2023) justeras till innevarande år (med efterföljande justeringar över hela 50-årsintervallet). Följden blir att UH-planen kommer att avse de 50 år som följer efter aktuellt startår.

Redovisning av verkligt utfall

UH-planen innehåller jämna (teoretiska) belopp fördelat på olika intervaller. Beloppen inkluderar inte omkostnader, vilket innebär att verkliga kostnader kommer att bli högre. För att UH-planen ska bli så rättvisande som möjligt behöver dokumentet uppdateras när verkliga kostnader har blivit kända. Därigenom kommer summan för varje år (rad 12) automatiskt att justeras. UH-planen ska ses som ett levande arbetsdokument och en stöttning till styrelsens arbete med underhåll.

Arbete med UH-planen förutsätter god planering och aktivitet. Utförda underhållsåtgärder bör dokumenteras på ett lättbegripligt sätt, lämpligen i varje årsredovisning, och dokumenteras i UH-planen. Målsättningen bör vara att varje verksamhetsår utföra de åtgärder som framgår av UH-planen. Om åtgärder inte utförs, t.ex. beroende av att teknisk livslängd bedöms vara längre än vad UH-planen anger, ska UH-planen uppdateras genom att planerat underhåll framflyttas. Den sittande styrelsen ska alltid se till att UH-planen är uppdaterad för nästkommande års (och kommande styrelses) aktiviteter.

En rimlig ordning är också att medlemmarna löpande hålls informerade om UH-planens funktion. Medlemmarna har därefter möjlighet att följa upp styrelsens arbete enligt UH-planen, i vart fall vid varje årsstämma. Det är mycket viktigt att framtida styrelser förstår att UH-planen är

det viktigaste dokumentet för styrelsens ekonomiska planering och att UH-planen inte får tillåtas falla i glömska.

Redovisning av åtgärder som utförs av medlemmarna

Vissa åtgärder kommer att kunna utföras av medlemmarna utan arbetskostnad för samfälligheten (dock med vissa troliga kostnader för förbrukningsvaror). Utfallet och utförandet bör redovisas i UH-planen och årsredovisningen på samma sätt som anges ovan.

Årlig underhållsplanering

Varje styrelse bör följa ett "årshjul" för underhållsplaneringen, förslagsvis enligt följande modell.

Mars/april	Årsstämman informeras om utfört underhåll under föregående år, slutkostnader och underhåll för kommande år (vilka utgör grund för budget och avgiftssättning)
Hela verksamhetsåret	Planerat underhåll utförs under årstid som är lämplig för arbetet.
Augusti-december	Underhåll för nästkommande verksamhetsår bestäms. Offerter inhämtas och kostnader läggs budgeteras för kommande verksamhetsår.
Januari-februari	Årsredovisning upprättas med information till årsstämman (se överst)

Ovanstående "årshjul" kan lämpligen infogas i ett större årshjul som omfattar alla styrelseaktiviteter under ett verksamhetsår (från årsstämma till nästa årsstämma).