

Beslutsunderlag för asfaltering.

Bakgrund:

Underhåll och reparationer görs för att förhindra sönderfall och förslumning.

Avsättningar till reparationsfond görs för att betala fastighetsägarens egen andel av slitage på anläggningarna i stället för att skjuta alla kostnader till framtida ägare och generationer.

Samfällighetens ekonomi, anläggningarnas status och områdets utseende påverkar värdet på din fastighet.

Nuvarande status på asfalt och kantstenar i samfälligheten är ganska dålig.

Asfaltsytorna har varit illa sedan området bildades 1972 bland annat genom grävningar (SFAB och Stadsnät m.fl.) och återkommande snöröjning. Följden är att det finns sprickbildningar och sättningar som ger upphov till frostsprängningar, pott-hål och vattensamlingar. Dessutom är ett antal kantstenar skadade och lösa. Gatorna är i akut behov av renovering.

Vi har tidigare begärt in offerter från asfaltsentreprenörer på helrenovering av asfalten i vår samfällighet. Slutsatsen av dessa offerter och att asfaltpriserna mer än fördubblats sedan dess, kan enkelt sammanfattas som: ”Det blir dyrt”, flera miljoner.

I samband med att SFAB lägger ner nya fjärrvärmeledningar under 2024 och 2025 har Rödstenen fått ett erbjudande om asfaltering av alla s.k. **tilläggsytor** på gator och vändplatser. SFAB:s anbud har bl.a. antagits av Norra Skogens samfällighet.

SFAB:s åtagande:

Av Rödstenens ca 2 200 kvm asfalterade gator och vändplatser kommer SFAB att, utan kostnad, asfaltera ca 1 400 kvm.

Gator, där man grävt, asfalteras i hela sin bredd.

Vändplatser där man grävt, asfalteras till cirka en gatubredd.

Nya farthinder anläggs och målas.

Justering och utbyte av en del trasiga kantstenar samt skador som gjorts under arbetet.

Arbetena utförs enligt Botkyrka kommuns regler och handböcker. Asfaltfräsning ca 40 mm, markjustering och maskinläggning av asfalt med ca. 40 mm ABT 11 160/220.

SFAB:s erbjudande till Rödstenen.

Till en kostnad av ca 540 000 kr gör SFAB en helasfaltering av alla gator och vändplatser. De delar som Rödstenen betalar för är s.k. ”tilläggsytor” och består av de delar av gator och vändplatser där SFAB inte har behövt gräva i för att lägga sina ledningar.

Tilläggsytorna i Rödstenen mäter ca 808 kvm. Priset bedöms som konkurrenskraftigt med minimala ställkostnader. Att få hel-asfalterat alla gator och vändplatser med så få skarvar som möjligt och till denna överkomliga kostnad, är mycket väl använda pengar. Om Rödstenen på egen hand gör en asfaltering av 2 200 kvm, uppskattas kostnaden till

mellan 1 500 000 och 2000 000 kr i dagens penningvärde.

Detta är ett unikt tillfälle som inte återkommer.

Förslag 1:

Helasfaltering av alla gator och vändplatser.

Stämman antar SFAB:s erbjudande om helasfaltering av alla gator och vändplatser där Rödstenen betalar för alla ”tilläggsytor” till en kostnad av ca 540 000 kr.

Fördelar: En homogen asfaltyta med så få skarvar som möjligt, nivåjusteringar, minimalt framtida underhållsbehov som dessutom ger ett gott helhetsintryck. Allt till ett bra pris.

Nackdelar: Fakturan kan inte betalas utan extra utdebitering eller lån.

Finansiering:

Vi har under åren inte avsatt tillräckligt med pengar till reparationsfonden för att täcka kostnaden för tilläggsasfalteringen av våra gator som beräknas bli ca 540 000 kr. Just nu är vår reparationsfond ca 410 000 kr.

För att kunna betala fakturan från SFAB den 2025-08-31 krävs endera att vi lånar pengarna av en bank eller betalar själva. Undersökta lånefinansieringar blir totalt sett väsentligt dyrare än att under en kortare period med en rimlig kostnadshöjning av samfällighetensavgiften finansiera det själva enligt följande:

Alternativ.

A: Extra utdebitering av medlemsavgifter.

Reparationsfonden utnyttjas fullt ut samt att **extra** utdebiteringar görs för

- **2024 – P4: 2 500 kr.** (normalt ingen utdebitering)

- **2025 – P1: 500 kr, P2: 500 kr och P4: 1 000 kr.**

- **2026 – ingen extra utdebitering behövs längre för detta ändamål.**

En total extra kostnad per fastighet med 4 500 kr eller 300 kr per månad under 15 månader.

Avgifter till Rödstenen blir då:

- **För 2024** blir **P1: 2 000 kr, P2: 2 000 kr och P4: 2 500 kr**

Totalt: **6500 kr** mot tidigare 4000 kr, där **P1, P2 redan är betalda.**

- **För 2025** blir **P1: 2 500 kr, P2: 2 500 kr och P4: 1 000 kr**

Totalt: **6000 kr** mot tidigare 4000 kr.

Vattenavgift för egen förbrukning tillkommer alltid i P3.

Rödstenen har fyra perioder för utdebiteringar per år med förfalldatum:

P1: 28 mars – avgift. P2: 31 maj – avgift, P3: 31 aug – egen vattenförbrukning.

P4: 30 nov – avgift (normalt ingen utdebitering).

B: Banklån.

Cirka halva reparationsfonden utnyttjas, 200 000 kr och lån i bank görs av resterande **340 000 kr med lånetid på 10 år och rörlig ränta.**

Räntan är för närvarande cirka 5%.

Kostnad under 10 år:

Amortering:

- 340 000 kr, 34 000 kr per år, 895 kr per fastighet och år.

Ränta ca. 5%:

Räntekostnaden blir 93 500 kr eller 2 461 kr per fastighet i genomsnitt per år på för 10 år. Räntekostnaderna faller med minskad skuld. Första året är hela räntekostnaden 17 000 kr och sista året 1 700 kr.

Årlig kostnad per fastighet för amortering och ränta

Första året 1 342 kr. Sista året 940 kr. Kostnaden minskar i och med att lånesumman minskar.

Totalt med amortering plus ränta under 10 år är kostnaden 433 500 kr eller 11 408 kr per fastighet. Totala merkostnaden för att låna 340 000 kr jämfört med alt 1A är således 93 500 kr räntan som banken tackar för och behåller.

Generellt:

- **Lån i samfälligheter** medför ökad administration med lånet i sig och där varje år, räntor skall beräknas, fördelas och lämnas i en kontrolluppgift till alla fastighetsägare inför deklarationen.

För att en samfällighet ska kunna låna pengar i en bank, krävs ett stämmobeslut.

I en akut situation där tex vattenledning eller avlopp går sönder och reparationsfond ej räcker till, är det av vikt att man snabbt kan åtgärda skadan. Att i detta läge kalla till extrastämma är inte optimalt.

- Reparationsfond

I **alternativ A** ovan utnyttjas reservfonden maximalt och till årsstämman 2025 rekommenderas att styrelsen ges tillstånd att **vid akut behov** uppta lån i bank till ett **maximalt belopp av tex 200 000 kr.**

Till reparationsfonden avsätts i dag 20 000 kr per år (526 kr per fastighet och år eller 44 kr per månad) och tar då 20 år att återställa till dagens nivå. Om detta är en rimlig uppbyggnadstakt avgörs på kommande årsstämmor.

Förslag 1 - finansiering:

A. Extra egen insats på 4 500 kr i genomsnitt 300 kr per månad under 15 månaders tid. Reparationsfonden blir dock mycket låg under hösten 2025 och styrelsen **bör ha stämmobeslut om banklån och belopp** för att kunna agera snabbt vid ett krisläge.

B. Banklån kostar **ca 93 500 kr extra**, tar mer tid och resurser att administrera men fördelar ut kostnaderna i tiden. Reparationsfond utnyttjas bara till cirka hälften.

Styrelsen **måste ha ett stämmobeslut om banklån** på beslutat belopp.

Förslag 2.

Asfaltering görs endast av vissa utsatta och särskilt dåliga delar.

Dessa dåliga och utsatta asfaltytorna består i huvudsak av två infarter från de kommunala gatorna, Norrskogsvägen/Hirdvägen, samt mindre delar av gator och vändplaner. Uppmätt yta är cirka **101 kvm**.

SFAB har erbjudit sig att utföra detta arbete till en **kostnad av ca 73 000 kr**.

- Finansiering görs helt genom uttag från reparationsfond.

Fördelar: Finansieras helt med reparationsfond.

Nackdelar: I princip alla fördelar som en helasfaltering har blir nackdelar.

Det blir inte en homogen sammanhängande asfaltyta. Asfalten kommer inom en snar framtid att kräva flera reparationer till en mycket högre kostnad och ge ett dåligt intryck under tiden.

Detta förslag är att betrakta som ett absolut minimikrav.