

2018-05-03

UNDERHÅLLSPLAN
för Brf Örehus 2
2018 -2027

Styrelsen för Brf Örehus 2

Underhållsplanen innehåller dels ett förslag till planerade underhållsåtgärder under 10-årsperioden, dels en plan för finansiering av dessa.

Underhållsplanen

Underhållet av fastigheten kan i princip delas upp i löpande underhåll och planerat underhåll. Det löpande underhållet avser allt dagligt underhåll som krävs för att fastigheten skall fungera från byten av lampor till akuta reparationer, hisservice m.m.

Det planerade underhållet avser större och mer kostsamma åtgärder som kan planläggas i tiden. Åtgärderna kan både tidigareläggas och senareläggas om förutsättningarna förändras. Kostnaderna bygger på besiktningsrapporter som genomförts, men är även uppskattningar och kan avvika från de budgeterade. Nedanstående tabell beskriver de planerade åtgärderna.

Underhållsplan 2018 - 2027

ÅRTAL	ÅTGÄRD	KOSTNADSUPPSKATTNING
2018	Renovering av balkonger	7 500 000
	Förstudie relining av avloppsledningar	120 000
2019	Relining av avloppsledningar	6 300 000
2020	Förstudie utomhusmiljö	100 000
	Förstudie elsystem	50 000
	Förstudie disposition av allmänna utrymmen	100 000
	Underhåll utomhusbyggnader	100 000
2021	Installation av frånluftvärmepump	1 500 000
	Renovering av Ö garaget	800 000
	Förstudie fönsterbyte	100 000
	Ombyggnad elsystem	500 000
2022	Ombyggnad utomhusmiljö	800 000
2023	Renovering av källarutrymmen	350 000
2024	Fönsterbyte och fogning av fasad	14 000 000
2025	Renovering V. garaget	300 000
2026	Renovering av allmänna utrymmen	500 000
2027	Renovering av trapphus	500 000
Summa		33 620 000

Finansiering

Finansieringsplanen är en prognos av den ekonomiska utvecklingen under 10 år. Prognosen bygger på en del antaganden och förutsättningar. Vissa av dessa kan vi själva påverka t.ex. nivån på årsavgifterna, amorteringar mm, medan ränteutveckling och inflationstakt ligger helt utanför vår kontroll.

I föreningen finns idag 9 st lägenheter som upplåtes med hyresrätt. Då ett hyresavtal sägs upp, säljer föreningen lägenheten på den öppna marknaden. Dessa lägenheter representerar ett värde på c:a 24 miljoner kronor.

Utgångspunkten för finansieringsplanen är banksaldot 31/12 2017 samt budget för 2018. I övrigt bygger den på följande förutsättningar:

- Inga höjningar av föreningens banklån under perioden
- Försäljning av 4 hyreslägenheter under 10 år
- Kostnadsökning 2%-3% per år
- Hyreshöjning för hyresrätterna 2% per år
- Snitträntan på föreningens lån ökar med ca 0,2 %-enheter per år
- Amortering av föreningens banklån med 5 miljoner kronor under perioden

Finansiering av planerat underhåll 2018 - 2027

År	Budget	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Intäkter											
Avgifter +5 lgh på 10 år		4770	4770	4770	4770	4818	4818	4866	4866	4915	4915
Hyror 2%/år -5 lgh på 10 år		785	801	817	833	755	770	688	701	613	625
Lokaler,garage 3%ökn/år		546	562	579	597	615	633	652	672	692	712
KabelTV och övrigt 1% per år		244	246	249	251	254	256	259	262	264	267
Varmvatten +2%/år		110	112	114	117	119	121	124	126	129	131
Summa intäkter		6455	6492	6529	6568	6561	6599	6589	6627	6612	6651
Kostnader											
Fastighetsskötsel 3% ökn/år		269	277	285	294	303	312	321	331	341	351
Löpande underhåll 2% ökn/år		137	140	143	145	148	151	154	157	161	164
Driftskostnader 2% ökn/år		1450	1479	1509	1539	1570	1601	1633	1666	1699	1733
Adm.kostnader 2% ökn/år		643	656	669	682	696	710	724	739	753	768
Underhållsplan, planerat UH		7620	6300	350	2900	800	350	14000	300	500	500
Summa kostnader		10119	8852	2955	5560	3517	3124	16833	3192	3454	3516
Kapitalkostnader											
Låneräntor		588	588	767	826	944	1062	1160	1276	1368	1430
Amorteringar							1000		1000	2000	1000
Försäljning av lgh		2700				2800		2800		2800	
Banksaldo 31/12	5000	3449	501	3308	3489	8390	9803	1199	2358	4949	5654
Lån 31/12	47000	47000	47000	47000	47000	47000	46000	46000	45000	43000	42000
Snitträntesats på banklånen		1,25%	1,25%	1,30%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,20%	2,40%	2,60%