

2014-02-24

UNDERHÅLLSPLAN
för Brf Örehus 2
2014 -2023

Styrelsen för Brf Örehus 2

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

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 besiktningar som genomförts, men är även uppskattningar och kan avvika från de budgeterade. Nedanstående tabell beskriver de planerade åtgärderna.

Underhållsplan 2014 -2023

Årtal	Åtgärd	Kostnadsuppskattning
2014	1. Två nya hissar. Maskineri, linor, hisskorgar, dörrar 2. Injustering av ventilation, rengöring 3. Planering vattenstammar del 1 4. Trapphus, målning av räcken o väggar	1 250 000 300 000 100 000 150 000
2015	1. Planering vattenstammar del 2 2. Nytt låssystem	250 000 100 000
2016	1. Nya vattenstammar	5 000 000
2017	1. Balkonger räcken, betongsprickor	1 000 000
2018	1. Injustering av värmesystem, termostater	600 000
2019	1. Planering relining	200 000
2020	1. Relining avloppsstammar 2. Planering utemiljö	3 750 000 100 000
2021	1. Ombyggnad utemiljön etapp 2 2. Planering källarrenovering 3. Ombyggnad av elsystem, jordning	1 500 000 100 000 1 000 000
2022	1. Renovering av båda garagen 2. Inredning av källarutrymmen	1 075 000 250 000
2023	1. Nya fönster	9 000 000
Summa		25 725 000

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, medan ränteutveckling och inflationstakt ligger helt utanför vår kontroll.

I föreningen finns idag 13 st lägenheter som upplåtes med hyresrätt. Då ett hyresavtal sägs upp, säljer föreningen lägenheten på den öppna marknaden. Dessa lägenheter representerar ett värde på 25 miljoner till 30 miljoner kronor.

Utgångspunkten för finansieringsplanen är banksaldot 31/12 2013 samt budget för 2014. I övrigt bygger den på följande förutsättningar:

- Försäljning av en hyreslägenhet per år. Snittpris 1,7 milj i 2014 års penningvärde.
- Inflationstakt 2% per år
- Hyreshöjning 3% per år
- Snitträntan på föreningens lån ökar med 0,2%-enheter per år
- Amortering av föreningens banklån med minst 10 miljoner kronor under perioden
- Årsavgifter ökar 4% vartannat år enl. nedanstående tabell

År	Ändring av årsavgifter
2015	4%
2016	Oförändrad
2017	4%
2018	Oförändrad
2019	4%
2020	Oförändrad
2021	4%
2022	Oförändrad
2023	4%

Finansiering av planerat underhåll 2014 - 2023

Alla belopp i tkr

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<i>Intäkter</i>											
Avgifter + 1 lgh/år, 4% vartannat		4 656	4 889	4 936	5 181	5 228	5 484	5 531	5 799	5 846	6 080
Hyror 3%/år -1 lgh/år		1 177	1 129	1 080	1 030	977	924	869	812	753	776
Lokaler,garage 3%ökn/år		518	534	550	566	583	601	619	637	656	676
KabelTV och övrigt		273	273	273	273	273	273	273	273	273	273
<i>Summa intäkter</i>		6 624	6 825	6 839	7 049	7 061	7 281	7 291	7 521	7 528	7 804
<i>Kostnader</i>											
Fastighetsskötsel 3% ökn/år		239	246	254	261	269	277	285	294	303	312
Löpande underhåll 2% ökn/år		486	496	506	516	526	537	547	558	569	581
Driftskostnader 2% ökn/år		1 596	1 628	1 660	1 694	1 728	1 762	1 797	1 833	1 870	1 907
Adm.kostnader 2% ökn/år		613	625	638	651	664	677	690	704	718	733
Underhållsplan, planerat underhåll		1 800	350	5 000	1 000	600	200	3 850	2 600	1 325	9 000
<i>Summa kostnader</i>		4 734	3 345	8 057	4 121	3 786	3 453	7 170	5 990	4 785	12 533
<i>Kapitalkostnader</i>											
Låneräntor		1 769	1 860	1 947	2 030	2 091	2 145	2 194	2 236	2 273	2 374
Amorteringar		1 000	1 000	1 000	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 000	1 000
<i>Försäljning av lgh</i>		1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700	0
Banksaldo 31/12	4 800	5 621	7 941	5 476	6 574	7 958	9 842	7 969	7 464	8 634	532
Snittränta på banklånen		2,90%	3,10%	3,30%	3,50%	3,70%	3,90%	4,10%	4,30%	4,50%	4,70%