



UNDERHÅLLSPLAN

Brf Visborgsgatan 51



FASTIGHETSUPPGIFTER

Bostadsrättsföreningen	Visborgsgatan 51
Organisationsnummer	769624-5286
Fastighetsbeteckning	Gotland Visby Säljen 9
Adress	Visborgsgatan 51 A & B, 621 58 Visby
Region	Region Gotland
Byggnadsår	2012
Antal huskroppar	1 stycken
Antal lägenheter	14 stycken
Tomtyta	1 394 m ²
Bostadsyta	1 007 m ²

BYGGNADSTEKNISKA UPPGIFTER

Grundläggning	Källare av betong, nyanlagd
Stomme	Bärande väggar av tegel. Bjälklag av betong, takstolar av trä
Fasader	Fasadbeklädnad av puts, tilläggsisolerad 2012
Innerväggar	Trä- och gipsskiva. Våtrumsskiva vid badrum
Yttertak	Tegel
Fönster	Målade fönster med 3-glasrutor
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft

FÖRUTSÄTTNINGAR

En av styrelsens uppgifter är att tillvarata föreningens ekonomiska intressen vilket bland annat innebär att förvalta föreningens fastigheter på ett ansvarsfullt sätt. Enligt stadgarna ska styrelsen upprätta en underhållsplan för underhåll av fastigheten och säkerställa att behövliga medel finns för att trygga föreningens byggnader

Vad är en underhållsplan

En underhållsplan är ett hjälpmedel för att kunna planera föreningens underhållsåtgärder samt utföra dessa i tid för att behålla byggnadernas standard

- vad som skall underhållas
- när det skall underhållas
- beräknad kostnad

Underhållsplanen innehåller endast åtgärder som beräknas ha ett längre intervall än ett år och beskriver när i tiden vissa åtgärder behöver utföras och till vilken kostnad åtgärderna beräknas utfalla

Lokal- och bostadslägenhetsunderhåll ingår inte i underhållsplaneringen då det inre underhållet sköts av respektive lokalhyresgäst/bostadsrättshavare.

Syftet med en underhållsplan

Syftet med en underhållsplan är att föreningen årligen avsätter tillräckliga medel eller på annat sätt säkerställer finansieringen av fastigheternas framtida underhåll

Nyttan av en underhållsplan

Styrelsen får ett underlag för en långsiktig planering, prioriteringsförslag och finansieringsalternativ.

Även externa intressenter har nytta av föreningens underhållsplan såsom kreditgivare, revisorer och lägenhetsspekulanter.

Allmänna förutsättningar

De planerade åtgärderna, liksom uppskattade priser bygger på mångårig erfarenhet av både planering, utförande och kostnadsberäkningar. De beräknade kostnaderna ska dock ses som en vägledning och vid skarpt läge ska naturligtvis offerter inhämtas.

Underhållsplanen bör uppdateras och eventuellt omprioriteras efter ett antal år då både omvärld och förutsättningar snabbt kan ändras.

Underhållsplanen

Underhållsplanen består av en rapport med underhållsåtgärder, kostnader, tidpunkter och intervall. Planen är uppdelad i olika byggnadsdelar såsom fasader, tak, invändigt osv

Besiktningens rapportens innehåll

Intervallen för respektive underhållsåtgärd utgår från föreningens startår 2012. Besiktningens rapporten listar vilka åtgärder som behöver utföras de kommande 50 åren och vilka år som kostnaderna inträffar. Rapporten innehåller även en handlingsplan angående finansiering av de kommande underhållskostnaderna.

Övrig information

- Underhållskostnaderna är angivna i dagens prisläge och framtida kostnader har beräknats med en årlig inflation av 2%

AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND

Föreningen avsätter i dagsläget 15 000 kr till underhållsfonden genom omfördelning av eget kapital. Denna åtgärd är endast en bokföringsmässig avsättning och visar inte vad föreningen har i reella tillgångar i form av ett särskilt bankkonto för underhållsåtgärder.

I balansräkningen finns underhållsfonden som en skuldpost. Tillgångsposten bankmedel består av avsättning till underhållsfond och rörelsekapital. Det är att rekommendera att fördela dessa poster på var sitt bankkonto.

- Föreningen bör göra en likviditetsbudget för verksamhetsårets inbetalningar och utbetalningar, årsavgifter - driftskostnader - övriga kostnader - personalkostnader - räntekostnader - amorteringar

- Överskottet från denna likviditetsbudget ska räcka till underhållsfond och rörelsekapital. Vid en ökad avsättning till underhållsfonden, för att möta framtida underhållsbehov, finns bara två alternativ antingen höjning av årsavgifterna eller minskning av kostnaderna.

Enligt samlad ekonomisk bedömning bör varje bostadsrättsförening avsätta 250 kr per m² årligen vilket skulle innebära 1 499 kr extra per månad och lägenhet. Föreningens avsättning i dagsläget är 15 kr/m² vilket motsvarar 89 kr per lägenhet och månad.

Styrelsens beslut angående ny avsättning till underhållsfonden finns under sammanfattning

FÖRESLAGNA ÅTGÄRDER 2022 – 2040 = 130 870 kronor

Obligatorisk ventilationskontroll	år 2028	11 262 kr
Byte kortläsare fasader	år 2032	9 752 kr
Energideklaration	år 2032	30 475 kr
Spolning avlopp	år 2032	34 132 kr
Lagning och översyn tak	år 2032	18 285 kr
Obligatorisk ventilationskontroll	år 2034	12 682 kr
Obligatorisk ventilationskontroll	år 2040	14 282 kr

Underhållsfond enligt nya avsättningar och åtgärder, saldo 2040 = 989 130 kr

FÖRESLAGNA ÅTGÄRDER 2041 – 2047 = 1 611 021 kr

Tvätt fasader	år 2042	123 334 kr
Byte trall på balkonger	år 2042	104 016 kr
Byte belysning i allmänna utrymmen	år 2042	59 438 kr
Byte kortläsare fasader	år 2042	11 888 kr
Energideklaration	år 2042	37 149 kr
Spolning avlopp	år 2042	41 607 kr
Utbyte termostater i lägenheter	år 2042	208 033 kr
Utbyte värmesystem centralt	år 2042	297 189 kr
Utbyte värmepump centralt	år 2042	148 595 kr
Lagning och översyn tak	år 2042	22 289 kr
Obligatorisk ventilationskontroll	år 2046	16 084
Renovering trapphus exklusive golv	år 2047	196 873 kr
Renovering tvättstuga inklusive maskiner	år 2047	246 091 kr
Målning väggar källare	år 2047	98 436 kr

Underhållsfond enligt nya avsättningar och åtgärder, saldo 2047 = 402 209 kr

FÖRESLAGNA ÅTGÄRDER 2048 – 2058 = 8 031 385 kr

Impregnering/avfärgning stenfasader	år 2052	6 013 720 kr
Utbyte balkongdörr och sidofönster	år 2052	543 408kr
Byte frånluftaggregat	år 2052	144 909 kr
Byte kortläsare fasader	år 2052	14 491 kr
Energideklaration	år 2052	45 284 kr
Obligatorisk ventilationskontroll	år 2052	18 114 kr
Spolning avlopp	år 2052	50 718 kr
Byte låssystem	år 2052	63 398kr
Byte av takavvattning	år 2052	144 909kr
Lagning och översyn tak	år 2052	27 170 kr
Utbyte av yttre belysning	år 2052	144 909 kr
Omläggning asfalt/plattor	år 2057	799 956 kr
Obligatorisk ventilationskontroll	år 2058	20 399 kr

Nya lån 2052, 7 miljoner & 0,5 miljoner 2057 för att finansiera underhållsåtgärderna
Underhållsfond enligt nya avsättningar och åtgärder, saldo 2058= 424 674 kr

FÖRESLAGNA ÅTGÄRDER 2059 – 2070 = 5 169 287 kr

Renovering balkonger inklusive räcken	år 2062	552 010 kr
Tvätt fasader	år 2062	183 267 kr
Utbyte fönster	år 2062	1 722 271 kr
Renovering entrétak	år 2062	264 965 kr
Byte trall på balkonger	år 2062	154 563 kr
Byte belysning i allmänna utrymmen	år 2062	88 322 kr
Byte kortläsare fasader	år 2062	17 664 kr
Energideklaration	år 2062	55 201 kr
Spolning avlopp	år 2062	61 825 kr
Utbyte termostater i lägenheter	år 2062	309 126 kr
Utbyte värmesystem centralt	år 2062	441 608 kr

Fortsättning

FÖRESLAGNA ÅTGÄRDER 2059 – 2070 = 5 169 287 kr

Utbyte hissar	år 2062	883 216 kr
Utbyte värmepump centralt	år 2062	220 804 kr
Byte port till trapphus	år 2062	132 482 kr
Lagning och översyn tak	år 2062	33 121 kr
Obligatorisk ventilationskontroll	år 2064	22 972 kr
Obligatorisk ventilationskontroll	år 2070	25 871 kr

● Nya lån 2062, 4,5 miljoner för att finansiera underhållsåtgärderna
Underhållsfond enligt nya avsättningar och åtgärder, saldo 2070= 359 587 kr

● SAMMANFATTNING

För att möta kommande underhåll krävs en god planering i kombination med extra avsättning till underhållsfonden, utöver normal höjning av årsavgiften samt även nyupplåning.

Föreningen bör göra en likviditetsbudget för verksamhetsårets inbetalningar och utbetalningar, Årsavgifter - driftskostnader – övriga kostnader – personalkostnader – räntekostnader – amorteringar.

Överskottet från denna likviditetsbudget ska räcka till underhållsfond och rörelsekapital. Vid en ökad avsättning till underhållsfonden för att möta framtida underhållsbehov finns bara två alternativ, höja årsavgifterna eller minska kostnaderna. Nyupplåning år 2042 är oundvikligt

● Styrelsen har beslutat att öka avsättning till underhållsfonden ifrån dagens 15 kr per m² till 50 kr per m² från och med 2022

●



RUBRIKER	Intervall	2028	2032	2034	2040	2042	2046	2047	2052	2057	2058	2062	2064	2070
FASADER	Antal år													
Impreg/avfärgning stenfasad	30	0	0	0	0	0	0	0	6 013 720	0	0	0	0	0
Renovering balkonger inkl räcke	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	552 010	0	0
Tvätt fasader	20	0	0	0	0	123 334	0	0	0	0	0	183 267	0	0
Utbyte fönster	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 722 271	0	0
Renovering entrétak	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	264 965	0	0
Balkongdörr och sidofönster	30	0	0	0	0	0	0	0	543 408	0	0	0	0	0
Byte trall på balkonger	20	0	0	0	0	104 016	0	0	0	0	0	154 563	0	0
INSTALLATIONER														
Belysning allmänna utrymmen	20	0	0	0	0	59 438	0	0	0	0	0	88 322	0	0
Byte frånluftsaggregat	30	0	0	0	0	0	0	0	144 909	0	0	0	0	0
Byte kortlösare fasader	10	0	9 752	0	0	11 888	0	0	14 491	0	0	17 664	0	0
Energideklaration	10	0	30 475	0	0	37 149	0	0	45 284	0	0	55 201	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll	6	11 262	0	12 682	14 282	0	16 084	0	18 114	0	20 399	0	22 972	25 871
Spolning avlopp	10	0	34 132	0	0	41 607	0	0	50 718	0	0	61 825	0	0
Utbyte termostatventiler i lgh	20	0	0	0	0	208 033	0	0	0	0	0	309 126	0	0
Utbyte värmesystem centralt	20	0	0	0	0	297 189	0	0	0	0	0	441 608	0	0
Utbyte hissar	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	883 216	0	0
Utbyte värmepump centralt	20	0	0	0	0	148 595	0	0	0	0	0	220 804	0	0
INVÄNDIGT														
Byte lägenhetsdörr, trapphus	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Byte port till trapphus	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	132 482	0	0
Renovering trapphus exkl.golv	25	0	0	0	0	0	0	196 873	0	0	0	0	0	0
Tvättstuga inkl maskiner	25	0	0	0	0	0	0	246 091	0	0	0	0	0	0
Byte låssystem	30	0	0	0	0	0	0	0	63 398	0	0	0	0	0
Målning väggar källare	25	0	0	0	0	0	0	98 436	0	0	0	0	0	0
TAK														
Omläggning tegeltak	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Byte av takavvattning	30	0	0	0	0	0	0	0	144 909	0	0	0	0	0
Lagning och översyn tak	10	0	18 285	0	0	22 289	0	0	27 170	0	0	33 121	0	0
UTVÄNDIGT														
Omläggning asfalt/plattor	35	0	0	0	0	0	0	0	0	799 956	0	0	0	0
Utbyte yttre belysning	30	0	0	0	0	0	0	0	144 909	0	0	0	0	0
TOTALSUMMA		11 262	92 644	12 682	14 282	1 053 537	16 084	541 400	7 211 030	799 956	20 399	5 120 444	22 972	25 871

NUVARANDE AVSÄTTNING

Lägenhetsyta	1 007
Antal lägenheter	14
Avsättning per m ²	14,90
Avsättning per år	15 000
Per lgh/månad	89

Avsättning per m ²	50,00
Avsättning per år	50 350
Per lgh/månad	300

URSPRUNGSPLAN		IB	835 000
År	Åtgärd	Lån	Ackum
2028	-11 262		928 738
2032	-92 644		896 094
2034	-12 682		913 412
2040	-14 282		989 130
2042	-1 053 537	2 500 000	2 465 593
2046	-16 084		2 509 509
2047	-541 400		1 983 109
2052	-7 211 030	6 400 000	1 247 079
2057	-799 956		522 123
2058	-20 399		516 724
2062	-5 120 444	4 600 000	56 280
2064	-22 972		63 308
2070	-25 871		127 437
SUMMA	-14 812 786	13 500 000	

NY AVSÄTTNING	IB	835 000
Åtgärd	Lån	Ackum
-11 262		1 176 188
-92 644		1 284 944
-12 682		1 372 962
-14 282		1 660 780
-1 053 537		707 943
-16 084		893 259
-541 400		402 209
-7 211 030	7 000 000	442 929
-799 956	500 000	394 723
-20 399		424 674
-5 120 444	4 500 000	5 630
-22 972		83 358
-25 871		359 587
-14 812 786	12 000 000	