

Prelimnär

2025-04-17,

Bostadsrättsföreningen Johanneslund 7 – Förtydligande och detaljering av den befintliga ekonomiska planen och underhållsplanen



Författare: Christer Ytterstene

Innehåll

1	Detta dokument	4
2	Planens syfte	4
2.1	Ekonomisk trygghet	4
2.2	Finansiering av föreningens verksamhet	4
3	Mål.....	4
4	Lagstiftning	5
5	Avgränsningar.....	5
6	Planens innehåll och långsiktig planering	5
6.1	Föreningen intäkter och utgifter.....	5
6.2	Elbilsladdning	5
6.2.1	Allmänna förutsättningar	6
6.2.2	Planering av antal elbilar	6
6.2.3	Långsiktig strategi för elbilsladdning	6
6.2.4	Ändring av säkringar och avtal	6
6.2.5	Elbilsladdare - Tillkommande kostnader för 2023.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
6.2.6	Elbilsladdare – Utfall 2023.....	6
6.2.7	Elbilsladdare – förväntat utfall 2024	6
6.3	Periodiskt underhåll	6
7	Intervall för planer.....	7
8	Initiala förutsättningar	7
8.1	Gemensamma förutsättningar	7
8.2	Förutsättningar – elbilsladdning	7
8.3	Följande förutsättningar gäller för prognosen och planen:.....	8
9	Ekonomisk plan	8
9.1	Kalkylförutsättningar	8
9.2	Amorteringar.....	8
9.3	Styrelsens strategi.....	9
9.4	Avstämning av den ekonomiska planen för år 2022.....	9
9.5	Kalkylredovisning	9
10	Redovisning av lägenheternas individuella avgifter.....	10
11	Kvalitetsanalys låneskuld	10

12	Underhållsstrategier.....	10
12.1	Löpande underhåll	10
12.2	Planerat underhåll	10
12.3	Investeringar	10
13	Beslutsordning.....	10
14	Grunduppgifter för fastigheterna	11
14.1	Allmänna förutsättningar.....	11
14.2	Beskrivning av fastigheten	11
14.3	Slutlig kostnad för föreningens fastighet.....	11
14.4	Preliminär finansieringsplan	11
14.5	Redovisning av lägenheterna.....	11
15	Tidigare genomfört underhåll och ekonomisk plan	11
16	Planerat underhåll.....	12
17	Bilagor.....	12
18	Referenser	13
19	Fastställd	13

1 Detta dokument

Styrelsen har med detta dokument upprättat ett förtydligande och en detaljering av den befintliga ekonomiska planen och underhållsplanen.

Detta dokument kompletterar:

1. Gällande Ekonomisk plan som registrerades hos Bolagsverket den 3 januari 2002.
2. Gällande underhållsplan senast uppdaterad 2013.

Dokumentet innehåller alla informationer och data som ingår i gällande ekonomisk plan och underhållsplan med undantag för de initiala ekonomiska förutsättningarna för föreningen. Dessa förutsättningar redovisas i den registrerade ekonomiska planen.

Dokumentet skall uppdateras varje år i samband med framtagning av budgeten för nästkommande år.

I detta dokument benämns fortsättningsvis gällande ekonomisk plan, underhållsplan och detta dokument sammanfattningsvis med "planen"

2 Planens syfte

2.1 Ekonomisk trygghet

Planens viktigaste syfte är att på lång sikt öka den ekonomiska tryggheten för bostadsrättsinnehavare såväl som för framtida köpare samt att fastigheternas goda bestånd säkerställs via långsiktig underhållsplanering.

2.2 Finansiering av föreningens verksamhet

Planen skall visa att den långsiktiga finansieringen av föreningens verksamhet är hållbar med hänsyn till avgifter, underhållskostnader, övriga kostnader och behov av lån.

På kort sikt är styrelsen inte bunden av den ekonomiska planen utan verksamheten planeras med hjälp av årlig bedömning av nästa års: avgifter, underhåll, kostnader, räntor etc. som redovisas i en budget för det kommande året.

Bland annat kan beslut om storleken av amortering på lån vara beroende av storleken på föreningens kassa och inlånings och utlåningsräntor.

En avstämning av den ekonomiska planen skall göras årligen när bokslut för året finns tillgängligt. Avstämningen rapporteras till styrelse och medlemmar.

3 Mål

Målet med underhållsplanen är att:

1. Skapa förståelse hos styrelse och medlemmar för hur avgifter och kostnader disponeras
2. Ur ett långsiktigt perspektiv bibehålla föreningens värde och därmed trygga andelens värde vid försäljning av bostaden
3. Redovisa att avgifterna är långsiktigt överblickbara och att de är så kostnadseffektiva som möjligt.

4 Lagstiftning

Bostadsrättslag (1991:614) och Lag (1987:667) om ekonomiska föreningar. Lagarna innehåller bl.a. krav på:

Upprättande av Ekonomisk plan

Planens innehåll

Innan en bostadsrättsförening upplåter lägenheter med bostadsrätt, skall en ekonomisk plan upprättas av föreningens styrelse och registreras av Bolagsverket. Planen skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för en bedömning av föreningens verksamhet. Av planen skall också framgå om förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § är uppfyllda. Lag (2004:247).

Enligt Bostadsrättsförordning (1991:630) skall den ekonomiska planen innehålla:

1. Bostadsrättsföreningens företagsnamn och organisationsnummer.
2. Beskrivning av fastigheten.
3. Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning.
4. Kostnad för föreningens fastighet.
5. Kostnader för nödvändigt underhåll och nödvändig tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten.
6. Kostnader för andra åtgärder som har betydelse för föreningens verksamhet.
7. Finansieringen av kostnader enligt 4-6 (finansieringsplan).
8. Föreningens löpande kostnader och intäkter.
9. Driftkostnader som bostadsrättshavarna ska svara för och som inte ingår i årsavgiften

5 Avgränsningar

En eventuellt kommande förstärkt lagstiftning beträffande underhålls- och ekonomisk planering har aviserats i en särskild utredning "Stärkt konsumentskydd på bostadsmarknaden (SOU 2017:31)". Lagstiftningen skall, enligt förslaget, gälla vid nyproduktion och ombildning.

Denna plan är ej anpassad till en eventuell kommande lagstiftning förutom att den ekonomiska planen översiktligt omfattar 50 år.

6 Planens innehåll och långsiktig planering

6.1 Föreningen intäkter och utgifter

Planen redovisar föreningens intäkter och utgifter på long sikt och är därmed ett komplement till den årliga budgeten.

6.2 Elbilsaddning

Under år 2023 har elbilsaddning möjliggjorts i föreningen genom installation av elbilsaddare. Enskilda medlemmar har i samarbete med föreningen varit initiativtagare. De enskilda medlemmarna har för sina respektive laddboxar svarat för de kostnader som överskridit bidragen från Naturvårdsverket.

Föreningen svarar för inköp av KWh och för debitering till brukarna. Kostnaderna för inköpen sker enligt ett månatligt schablonbelopp. Schablonbeloppet utgår endast när el-boxarna fortvarigt utnyttjas för laddning av elbilar.

Betalning av schablonbeloppet sker månadsvis i efterskott.

6.2.1 Allmänna förutsättningar

Efter 2030 förväntas tillgången på bilar med fossildrift minska och efter 2035 helt upphöra.

Volvo Cars har påbörjat sin resa bort från förbränningsmotorn. I början av 2024 tillverkar Volvo sin sista diesebil eftersom "elektriska drivlinor är vår framtid och överlägsna förbränningsmotorer" sa VD Jim Rowan tidigare i år. Volvo har också stoppat alla fortsatta investeringar i nya förbränningsmotorer.

Nu tillkännager Volvo Cars att man ytterligare påskyndar sina klimatåtgärder och fördubblar klimatmålen. Till 2030 ska Volvo Cars minska sina CO2-utsläpp per bil med 75 procent jämfört med 2018. Redan till 2025 ska dessutom utsläppen ha minskat med 40 procent.

En nyckel i detta är att enbart sälja helt elektriska bilar från 2030. Därmed eliminerar man helt avgasutsläppen från modellprogrammet. Volvo meddelar också att man riktar sin köpkraft till framväxande ren teknik som kommer att stödja övergången till aluminium med nära nollutsläpp.

Kommentar: man kan anta att andra biltillverkare har liknande planering.

6.2.2 Planering av antal elbilar

Under 2023 har två elhybrider införskaffats av medlemmar. Från och med 2026 och 5 år framåt kalkyleras i planen att en elbil tillkommer varje år lika fördelat mellan elhybrider och rena elbilar. Från och med 2032 kalkyleras att två rena elbilar tillkommer varje år.

6.2.3 Långsiktig strategi för elbilsladdning

Långsiktigt skall föreningens kostnader för inköp av el (elhandel) och anslutande nätkostnader (nätavtal) och ingående fasta avgifter täckas av schablonintäkten från elbilsägarna.

Schablonintäkten skall långsiktigt ge ett 10% årligt överskott för att täcka föreningens administrativa kostnader och kommande investeringskostnader.

6.2.4 Ändring av säkringar och avtal

Nya el-matningar till elbilsladdarna har införts och därmed har belastning på den ursprungliga el-matningen till motorvärmare, tvättstuga och fjärrvärmepumpar minskat.

6.2.5 Elbilsladdare – Utfall 2023

Antal laddade KWh blev 1461 KWh för 2023. Kostnaden för KWh, summa medelkostnad rörligt och fast pris för 6 månader, juli – december blev 542 kr per månad medan medel intäkten per månad var 357 kr.

6.2.6 Elbilsladdare – förväntat utfall på längre sikt

Det lägsta schablonbeloppet höjdes den 1 april 2024 från 250 kr per månad till 350 kr per månad. Därmed förväntas intäkter och kostnader för inköp av KWh gå jämt upp på längre sikt.

6.3 Periodiskt underhåll

En underhållsplan är en sammanställning av fastighetens behov av periodiserat underhåll (t.ex. fönstermålning, takrenovering, osv), i underhållsplanen ingår även det löpande underhållet (t.ex.

reparationer, byte av lampor, målning etc.). Det primära syftet med underhållsplaneringen är att skapa en ekonomisk beredskap inför framtida underhållsutgifter.

Sekundära syften är:

- Minska andelen akut underhåll
- Redskap för att jämna ut kostnader
- Underlättar överföringen av förvaltningsansvaret
- Faktaunderlag för årligt avsättningsbehov för underhåll
- Underlag för budgetarbetet och för rätt boendekostnad
- Ger tidsintervall för underhåll och enkelt att följa upp och omprioritera åtgärder

Underhållsplanen innehåller uppgifter om byggnadsstrukturer, allmänna utrymmen i källare, trapphus, teknikutrymmen, byggnadsdelar och installationer. I underhållsplanen ingår inte hyreslokalers eller lägenheters inre underhållsbehov.

Underhållsplanen innehåller en bedömning av det periodiska underhållsbehovet under kommande 50 år. Varje enskild åtgärd har en uppskattad kostnad och åtgärdstidpunkt angiven som sedan ligger till grund för den ekonomiska planen. I bilaga 1 redovisas den detaljerade underhållsplanen.

7 Intervall för planer

Med underlag från årliga inspektioner av byggnaders och installationernas skick samt den detaljerade underhållsplanen upprättas en 3-årig planering av underhållet med uppdaterade ekonomiska data från kalkyler och anbud.

8 Initiala förutsättningar

8.1 Gemensamma förutsättningar

Initiala förutsättningarna för denna underhållsplan och ekonomiska plan är:

- Löpande underhåll planeras för 3 år och detaljplaneras årligen, bl.a. genom anbudsfrågningar.
- En stor renovering av fastigheterna erfordras efter halva livstiden för byggnaderna. Den stora renoveringen omfattar byte av stammar (VVS), värmeanläggning, elanläggning, takmaterial och dränering runt husen.
- En mindre renovering omfattande byte av hissar, fönster och ytterdörrar samt fläktar och maskiner erfordras under mellantiden.
- Från 2002 till 2014 användes på Riksbyggens rekommendation en progressiv avskrivningsplan vilket förbjöds 2014. I en progressiv avskrivningsplan stiger avskrivningsbeloppen med tiden.
- Från och med 2014 använder föreningen en linjär avskrivningsplan vilket innebär att avskrivningarna sker med samma summa varje år.
- Alla nyinvesteringar av teknisk utrustning resultat förs i resultatredovisningen med verkliga avskrivningstider och redovisas i avskrivningsplanen.
- Detaljering av avskrivningar, amorteringar och finansiering av underhållsplanen redovisas i den ekonomiska planen.

8.2 Förutsättningar – elbilsaddning

Eftersom föreningen inte är momsregistrerad så debiteras KWh kostnaden månadsvis enligt ett schablonbelopp som styrelsen årligen fastställer för det kommande året. Ingen

efterjustering av överdebitering eller underdebitering får enligt skattelagen förekomma för att momsbefrielse av debiteringen skall gälla.

8.3 Följande förutsättningar gäller för prognosen och planen:

- a) Elbilsägarna meddelar det antal mil man årligen beräknar enligt följande val: 500, 1000, 1500, 2000, >2000 mil. Valet meddelas styrelsen vid årets ingång.
- b) Medelvärde för förbrukade KWh och intäkter beräknas ur följande prognoserade (elbilsägarna) fördelning av milvärden: 500 mil; 20%, 1000 mil; 50%, 1500 mil; 20% och >2000 mil; 10 %. Gäller från 2024.
- c) Mälarenergis fasta kostnader för nät och elhandel är oberoende av förbrukade KWh. Den fasta kostnaden fördelas med 50% på motorvärmarettag och 50% på elbilsaddare.
- d) All laddning sker nattetid så att natttaxa kan utnyttjas
- e) Enligt prognos i planen tillkommer från och med 2026 1 st elbil per år.
- f) För år 2024 har styrelsen fastställt följande schablonbelopp året: <500 mil; 350 kr per månad, <1000 mil; 450 kr per månad, <1500 mil; 550 kr per månad, <2000 mil; 650 kr per månad, >2000 mil; 750 kr per månad

9 Ekonomisk plan

Den ekonomiska planen har genererats med hjälp av en kalkylmodell i Excel, referens 1. I kalkylmodellen ingår även en 50-årig detaljerad underhållsplan, bilaga 1.

Inflationen förväntas fr.o.m. mitten av 2024 falla tillbaka till 2% per år.

De långa räntorna förväntas långsiktigt bli 5,0 % enligt prognoser från flera banker.

Från och med 2027 och 10 år framåt kommer föreningen att behöva göra stora underhållsinvesteringar såsom fönsterbyten, ommålning av fasaden, byte av stålkonstruktioner utomhus, byte av takdetaljer etc. vilket kommer att påverka föreningens finansiering. Då planeringen av när respektive åtgärd skall genomföras inte är exakt klarställd så har ett ekonomiskt medelvärde av åtgärdernas kostnad avvänts vid beräkning av den årliga budgeten. Med den förutsättningen, kan i det långa perspektivet, behovet av finansieringen hanteras med egna medel och från föreningens underhållsfond. Kortsiktigt kan dock lånefinansiering behövas vid större investeringar.

I kalkylen har medelvärdet av de årliga kostnaderna för underhålls investeringarna för åren 2024 – 2049 (25 år) använts.

9.1 Kalkylförutsättningar

- Inflation 4 % 2024 och därefter 2% (Riksbankens inflationsmål)
- Höjning av avgifter till Mälarenergi med 3 % årligen för produktion av värme, vatten och avloppsrening. Avgiftshöjningen inkluderar även inflationen.
- Ränta 4,0 % långsiktigt
- Föreningens avgiftshöjning år 2025, 3 % därefter 3 % vartannat år för att hantera inflationen och finansiera planerade underhållsinvesteringar t.o.m. år 2070

9.2 Amorteringar

De årliga amorteringarna förutsätts till 100 000 – 200 000 per år.

9.3 Styrelsens strategi

- Långsiktigt planerat underhåll för att bibehålla fastigheternas goda standard
- Avgiftsjusteringar sett både till kort- och långsiktig plan
- Amorteringar på föreningens lån, långsiktigt medelvärde 1 % av avgiften per år
- Inget behov av tillägglån för att finansiera planerat underhåll inklusive underhållsinvesteringar
- Positivt bokföringsresultat och överskott i kassa och bank varje år
- Låg låneskuld 2070 för att möta större ombyggnader av fastigheterna
- Den ekonomiska planen redovisas i löpande penningvärde

9.4 Avstämning av den ekonomiska planen för år 2024

Enligt budget för 2024 var prognoserat resultat 1238 kr, enligt bokslutet för 2024 blev resultatet minus -114 160 kr i huvudsak beroende på allmänt ökade kostnad pga. inflationen.

9.5 Kalkylredovisning

Under detta avsnitt redovisas den ekonomiska planen i siffror per år från 2024 t.o.m. 2045 därefter i medelvärde under perioderna 2046 - 2070.

Resultaträkning								Balansräkning					
År	Rörelsens intäkter	Rörelsens kostnader	Resultat exk. finans kostnader	Resultat från finansiella poster	Årets resultat	Avg. höj. p. år %	Medel-avgift per kvm	Summa skulder	Skuld per Kvm	Kassa och bank	Elbils-intäkter	Ak. elbils-intäkter fr. 2023	Underh.-kostnad
Perioden 2024 - 2045, 21 år													
2024	1 718 520	1 504 163	214 357	328 517	-114 160	0	732	9 875 000	4 346	1 009 571	-622	-798	188 250
2025	1 766 031	1 590 214	175 817	294 675	-118 858	3	754	9 775 000	4 302	814 179	-22	-820	255 000
2026	2 003 783	1 279 280	724 503	319 700	404 803	0	754	9 750 000	4 291	1 128 129	2 978	2 158	260 000
2027	2 063 311	1 303 005	760 306	315 900	444 406	3	777	9 650 000	4 247	1 476 683	3 049	5 207	265 000
2028	2 064 505	1 327 307	737 198	312 100	425 098	0	777	9 550 000	4 203	1 800 628	4 905	10 112	270 300
2029	2 125 831	1 352 208	773 624	308 300	465 324	3	800	9 450 000	4 159	2 159 392	6 528	16 640	275 706
2030	2 127 074	1 377 720	749 354	304 500	444 854	0	800	9 350 000	4 115	2 492 173	8 355	24 996	281 220
2031	2 190 253	1 403 861	786 392	300 700	485 692	3	824	9 250 000	4 071	2 860 167	9 666	34 662	286 845
2032	2 191 545	1 430 646	760 899	296 900	463 999	0	824	9 150 000	4 027	3 200 732	12 109	46 770	292 581
2033	2 256 632	1 458 092	798 540	293 100	505 440	3	849	9 050 000	3 983	3 576 887	13 791	60 561	298 433
2034	2 257 977	1 486 216	771 761	289 300	482 461	0	849	8 950 000	3 939	3 924 093	15 008	75 568	304 402
2035	2 325 031	1 515 035	809 996	285 500	524 496	3	874	8 850 000	3 895	4 307 246	15 759	91 327	310 490
2036	2 326 430	1 546 048	780 382	281 700	498 682	0	874	8 750 000	3 851	4 659 856	16 044	107 371	316 700
2037	2 395 509	1 576 313	819 197	277 900	541 297	3	901	8 650 000	3 807	5 048 747	13 729	121 100	323 034
2038	2 396 965	1 607 328	789 638	274 100	515 538	0	901	8 550 000	3 763	5 405 417	11 413	132 514	329 494
2039	2 468 132	1 639 113	829 019	270 300	558 719	3	928	8 450 000	3 719	5 798 679	9 098	141 612	336 084
2040	2 469 647	1 671 688	797 958	266 500	531 458	0	928	8 350 000	3 675	6 157 959	6 783	148 394	342 806
2041	2 542 963	1 705 093	837 871	262 700	575 171	3	955	8 250 000	3 631	6 554 113	4 467	152 861	349 662
2042	2 544 539	1 739 310	805 229	258 900	546 329	0	955	8 150 000	3 587	6 914 433	2 152	155 013	356 655
2043	2 620 072	1 774 381	845 691	255 100	590 591	3	984	8 050 000	3 543	7 311 882	-164	154 850	363 788
2044	2 621 711	1 781 943	839 768	251 300	588 468	0	984	7 950 000	3 499	7 671 548	-2 479	152 371	371 064

2045	2 699 527	1 818 787	880 739	247 500	633 239	3	1 014	7 850 000	3 455	8 068 563	-4 794	147 576	378 485
Perioden 2046 - 2070, medelvärde per 24 år													
2046 - 2070	3 328 825	2 425 416	847 763	185 940	661 823		1 226	6 086 000	2 679	12 524 719	-34 895	-185 655	494 618

10 Redovisning av lägenheternas individuella avgifter

I bilaga 2 redovisas lägenheternas individuella avgifter

11 Kvalitetsanalys låneskuld

Ratinginstituten och banker anser att bostadsrättsföreningarnas låneskuld per kvadratmeter är det viktigaste måttet på föreningarnas ekonomiska sundhet. Höga lån innebär att föreningarna har höga räntekostnader och om räntan stiger kan föreningarna tvingas höja månadsavgiften kraftigt för att kunna betala sina räntor.

En låneskuld under 5000 kr per kvadratmeter total bostadsyta betraktas av ratinginstituten som mycket bra eller lysande och möjliggör goda räntevillkor vid nyteckning av lånen.

Vår förenings låneskuld är förnärlig enligt 2025 års prognos, 4346 kr/kvm och beräknas att år 2026 sjunka till 4335 kr/kvm med 100 000 kr i amortering 2025.

12 Underhållsstrategier

I underhållsplanen analyseras åtgärder för att skapa låneutrymme på lång sikt utan att i större omfattning påverka avgifterna vid investeringstillfället.

Åtgärderna omfattar i huvudsak långsiktig och regelbunden amortering av befintliga lån samt tekniska avskrivningar där avskrivningsbeloppen och avskrivningstiden avspeglar de olika byggnadsdelarnas verkliga kostnader och livslängd.

12.1 Löpande underhåll

Med löpande underhåll avses akuta reparationer som ej omfattas av underhållsplanen. Exempelvis byte av glödlampa, klottersanering, byte av dörrstängare och säkerhetsåtgärder såsom person- och egendomsskydd.

12.2 Planerat underhåll

Planerat underhåll utgörs av regelbundet återkommande åtgärder och reparationer i ett 3 års perspektiv.

12.3 Investeringar

Med investeringar avses större investeringar som inte täcks av årligt tillskjutna medel för underhåll.

13 Beslutsordning

Den ekonomiska planen uppdateras årligen och fastställs av styrelsen.

Löpande underhåll och planerat underhåll beslutas av styrelsen

Investeringar föreslås av styrelsen och beslutas av ordinarie föreningsstämma eller extra föreningsstämma.

14 Grunduppgifter för fastigheterna

14.1 Allmänna förutsättningar

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Patent och registreringsverket 1998-04-30.

Organisationsnummer 769603-0662.

Inflyttning i lägenheterna skedde i juni månad 2002.

14.2 Beskrivning av fastigheten

Föreningen äger fastigheten Johanneslund 7 i Västerås kommun med adress Lovisebergsvägen 4 A-B samt 6 A-C. Fastigheten består av 2 flerbostadshus och omfattar 19 lägenheter. Alla upplåtna som bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen:

2 st 2 r o k

9 st 3 r o k

8 st 5 r o k

Värme och varmvatten	Fjärrvärme. Fjärrvärmecentral i källarplanet hus 6
Ventilation och köksfläktar	Mekanisk frånluft
Hissar	1 st hus 6A, 1 st hus 4A
TV och bredband	Installerat till samtliga lägenheter
Tvättstuga	1 st i källaren i hus 6

Tillkommer 1 carport med 20 p-platser samt 1 miljöbod.

Byggnadernas lägenhetsyta 2 272 kvadratmeter och tomtyta 3519 kvadratmeter. Ursprungligt nybyggnadsår 1916. Fastigheten genomgick en omfattande ombyggnation 2002. Värdeår 2002.

Föreningen är ett s. k privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifterna.

14.3 Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Se föregående ekonomisk plan

14.4 Preliminär finansieringsplan

Se föregående ekonomisk plan

14.5 Redovisning av lägenheterna

Data om lägenheterna redovisas i särskilt dokument, referens 2

15 Tidigare genomfört underhåll och ekonomisk plan

Tidigare genomfört löpande underhåll redovisas i årsboksluten. Det löpande underhållet baseras på dels av byggherren (Riksbyggen) utvecklad underhållsplan från första verksamhetsåret 2003, dels på löpande inspektioner av erforderliga behov.

De ekonomiska förutsättningarna för underhållsåtgärderna redovisades i av byggherren upprättad ekonomisk plan registrerad av Patent och registreringsverket den 1/3 2002.

16 Planerat underhåll

Det planerade underhållet som i huvudsak baseras på behovsinspektioner och erfarenheter samt den detaljerade underhållsplanen, bilaga 1, planeras löpande 3 år framåt i tiden. För detaljerad information om det planerade underhållet se bilaga 1. Baserat på inspektionerna kan förändringar ske av behovet.

Styrelsen har upprättat följande underhållsplan för de kommande 3 åren.

År	Omfattning	Bedömd kostnad exkl. avskrivnings del
2024	Ventilation Hissar Hussockel reparation Balkongplattor trä översyn och oljning Utemiljö Hängrännor, utrensning Översyn takpannor	188 250
2025	Ventilation och OVK Hussockel, hus 4 Hissar Översyn träplank, målning pergola/carport/miljöbod Målning av krönbeslag på plåt – carport och miljöbod Hängrännor, utrensning Översyn takpannor och målning av takplåt	255 000 SEK
2026	Målning av källargolv och WC/städskrubb Hissar Asfaltsytor förbättring Tvättstuga målning ev. byte av torkskåp och torktumlare Balkongplattor, trä översyn och oljning Filterbyte Hängrännor, utrensning Översyn takpannor	260 000 SEK
2027	Översyn trapphusmålning Översyn av fönster Fönsterbleck översyn Hissar Hängrännor, utrensning Fasadtvätt Översyn av takpannor	265 000 SEK

17 Bilagor

1. Bilaga 1 - Underhållsplan (endast tillgänglig på Marks hemsida)
2. Bilaga 2 - Redovisning av lägenheternas individuella avgifter. (endast tillgänglig på Marks hemsida)

18 Referenser

1. Program för ekonomisk planering.

19 Fastställd

Fastställd av styrelsen den