

VILLA BEYER

UNDERHÅLLS- OCH  
FÖRNYELSEPLAN  
FÖR  
SAMFÄLLIGHETSFÖRENINGEN  
VILLA BEYER

UPPRÄTTAD: 2020 06 01 AV STYRELSEN

REVIDERAD: AV STYRELSEN

# VILLA BEYER

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	Bakgrund	sida	3
2.	Underhållsplan, grunder		3
3.	Underhållsplan, syfte		3
4.	Underhållsplan, fördelar och nackdelar		4
5.	Underhålls- och förnyelsefond		4
6.	Anläggning		5
7.	Kostnadssummering och fonderingsbehov		9
8.	Avsättning per andel		10

# VILLA BEYER

## 1. BAKGRUND

Villa Beyer Samfällighetsförening (VB) förvaltar den gemensamhetsanläggning som bildades 2012, och utgörs i huvudsak av en byggnad som uppfördes c:a 1920 med tillhörande mark. Inom VB byggnad finns 6st ägarlägenheter med totalt 671m<sup>2</sup> lägenhetsyta.

## 2. UNDERHÅLLS-OCH FÖRNYELSEPLAN (UFP), GRUNDER

En UFP är ett planeringsverktyg som behövs för att kunna förvalta en fastighet. Den beskriver vad som behöver göras med egendomen, när det behöver göras, samt hur mycket det kommer att kosta i ett långt tidsperspektiv framåt.

UFP specificerar anläggningens framtida underhållsbehov och vilka åtgärder som behövs vidtas inom en viss tid.

Generellt sett gäller att ju längre tid UFP överblickar, desto större kontroll får man över framtida underhållskostnader.

UFP omfattar inte löpande reparationer eller oförutsedda händelser.

## 3. UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLANPLAN, SYFTE

Eftersom fastigheten är föreningens viktigaste tillgång så är det mycket viktigt att värdet på denna bevaras.

Syftet med underhållsplanen är att föreningen ska vara förberedd på framtida underhållsbehov och de kostnader detta medför.

## VILLA BEYER

### 4. UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLAN, FÖRDELAR

En fastighet som hålls i bra skick ger följande fördelar för föreningen:

-När föreningen behöver utföra en mera omfattande åtgärd finns medel redan tillgängliga, och föreningen behöver inte göra extra utdebiteringar eller ta upp stora lån.

-Storleken på avgifterna till föreningen blir jämnare fördelade över tiden, och det blir enklare för den enskilde att planera sin egen ekonomi.

-Föreningen förebygger akuta åtgärder som i regel blir kostsammare än de planerade.

-Den som skall sälja sin lägenhet har ett bra försäljningsargument om anläggningarna är välskötta och föreningen har en god ekonomi.

-Styrelsen har ett bra underlag för att kunna informera medlemmarna om vilka kostnader man får räkna med för underhåll och förnyelse av anläggningarna.

### NACKDELAR

Eftersom samfälligheter inte själva är skattskyldiga (6 kap 6 § Inkomstskattelagen, 1999:1229) så skall de ränteinkomster fonden ger upphov till beskattas av delägarna om den årliga andelen av ränteinkomster överstiger 600kr. Detta innebär ett merarbete för styrelsen som skall beräkna om regeln är tillämplig och, om så är fallet, utfärda kontrolluppgifter.

### UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEFOND

Samfällighetsföreningar som förvaltar gemensamhetsanläggningar som är av kommunalteknisk natur eller annars av större värde skall, enligt 19 § Lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL), avsätta medel till en fond för att säkerställa anläggningens framtida underhåll och förnyelse. Beslut om årlig avsättning till fonden fattas av årsstämman, och skall motsvara den årliga kostnaden enligt UHP. Bestämmelsen har tillkommit för att av rättviseskäl fördela kostnader över anläggningens livslängd.

## VILLA BEYER

### 6. ANLÄGGNING.

Samtliga uppskattade kostnader inkluderar material och arbete inklusive moms 25%.

#### BYGGNAD, utomhus.

##### Yttertak

<u>Sort</u>	<u>År/mängd</u>	<u>Livslängd</u>	<u>Återstående</u>	<u>Återanskaffningskostnad</u>	
Papp/lertegel	2012/425m2	50år	42år	650 000	15 475/år
Takfönsterkupol, koppar	2012/6st	70	62	90 000	1 450
Enheter på tak, plåt	2012/4st	50	42	40 000	950
				<u>S:a</u>	<u>17 875/år</u>

##### Hängrännor, stuprör

<u>Sort</u>	<u>År/mängd/</u>	<u>Livslängd</u>	<u>Återstående</u>	<u>Återanskaffningskostnad</u>	
Hängränna, koppar	2012/70m	70år	62år	70 000	1 130/år
Stuprör, koppar	2012/52m	70	62	52 000	840
				<u>S.a</u>	<u>1 970/år</u>

##### Fönster och dörrar

<u>Sort</u>	<u>År/mängd</u>	<u>Livslängd</u>	<u>Återstående</u>	<u>Återanskaffningskostnad</u>	
Fönster/dörrar, trä	2012/1st	40år	32år	25 000	780/år
				<u>S:a</u>	<u>780/år</u>

## VILLA BEYER

Målning, trä- och järndelar.

<u>Sort</u>	<u>År/mängd</u>	<u>Livslängd</u>	<u>Återstående</u>	<u>Återanskaffningskostnad</u>	
Fönster/dörrar, trä	2012/6st	10år	2år	12 000	6 000/år
Räcken fasad, järn	2012/30m	20	12	9 000	750
Räcken trädgård, järn	2012/115m	20	12	17 250	1 440
				<u>S:a</u>	<u>8 190/år</u>

Fasader, tegel

<u>Sort</u>	<u>År/mängd</u>	<u>Livslängd</u>	<u>Återstående</u>	<u>Återanskaffningskostnad</u>	
Rengöring	2012/700m2	40år	32år	70 000	2 190/år
Reparation	2012/230m2	40	32	100 000	3 125
				<u>S:a</u>	<u>5 315/år</u>

Armaturer

<u>Sort</u>	<u>År/mängd</u>	<u>Livslängd</u>	<u>Återstående</u>	<u>Återanskaffningskostnad</u>	
Vägg	2012/23st	10	2	69 000	34 500/år
Mark	2012/3st	10	2	4 500	2 250
				<u>S:a</u>	<u>36 750/år</u>

## VILLA BEYER

BYGGNAD, inomhus.

<u>Sort</u>	<u>År/mängd</u>	<u>Livslängd</u>	<u>Återstående</u>	<u>Återanskaffningskostnad</u>	
Trapphus, golv	2012/70m2	25	17	20 000	1 180/år
Trapphus, trappa	2012/65steg	25	17	20 000	1 180
Trapphus, vägg-tak	2012/300m2	25	17	40 000	2 350
Schakt/rökgångar	2012/12st	80	72	120 000	1 665
Teknikrum	2012	25	17	10 000	590
				<u>S:a</u>	<u>6 965/år</u>

HISS

<u>Sort</u>	<u>År/mängd</u>	<u>Livslängd</u>	<u>Återstående</u>	<u>Återanskaffningskostnad</u>	
Hiss	2012/1st	25	17	100 000	5 880/år
				<u>S:a</u>	<u>5 880/år</u>

TOMT.

<u>Sort</u>	<u>År/mängd</u>	<u>Livslängd</u>	<u>Återstående</u>	<u>Återanskaffningskostnad</u>	
Köryta, natursten	2012/400m2	50	42	200 000	4 760/år
Gångyta, natursten	2012/200m2	50	42	100 000	2 380
Murar, natursten	2012/250m2	20	12	200 000	16 665
Pergola, trä	2012/45m2	20	12	50 000	2 500
Räcken, järn	2012/115m	50	42	230 000	5 475
				<u>S:a</u>	<u>31 780/år</u>

## VILLA BEYER

### TEKNIK

<u>Sort</u>	<u>År/mängd</u>	<u>Livslängd</u>	<u>Återstående</u>	<u>Återanskaffningskostnad</u>	
Fjärrvärme	2012	15	7		
Elinstallation	2012	80	72	100 000	1 390
VA	2012	80	72	300 000	4 165
Porttelefon	2012	20	12	10 000	835
Grindautomatik	2012/1st	20	12	25 000	1 250
				<u>S:a</u>	<u>7 640</u>



## VILLA BEYER

### 7. KOSTNADSSUMMERING OCH FONDERINGSBEHOV

I tabellen nedan har ovanstående kostnader summerats. I tabellen redovisas även vad respektive post motsvarar i årlig avsättning för att full kostnadstäckning ska erhållas.

<u>Element/åtgärd</u>	<u>Avsättning/år</u>
Yttertak	17 875
Hängrännor, stuprör	1 970
Fönster, dörrar	780
Målning, trä o. järn	8 180
Fasader, tegel	5 315
Armaturer	36 750
Byggnad, inomhus	6 965
	<u>Summa andel 1: 77 835</u>
Hiss	5 880
	<u>Summa andel 2: 5 880</u>
Tomt	31 780
Teknik	7 640
	<u>Summa andel 3: 39 420</u>

## VILLA BEYER

### 8. AVSÄTTNING PER ANDEL FÖR FULL KOSTNADSTÄCKNING

<u>Lägenhet</u>	<u>Andel 1.</u>	<u>Andel 2.</u>	<u>Andel 3.</u>	<u>Avsättning/år</u>	<u>Avsättning/månad</u>
1001.	20,1%	20,0%	16,7%		
	15 645	1 175	6 585	S:a 23 405	<u>1 950</u>
1002.	9,3%	0%	16,7%		
	7 240		6 585	S:a 13 825	<u>1 150</u>
1102.	16,8%	20,0%	16,7%		
	13 075	1 175	6 585	S:a 20 835	<u>1 735</u>
1201.	20,7%	20,0%	16,7%		
	16 110	1 175	6 585	S:a 23 870	<u>1 990</u>
1202.	16,4%	20,0%	16,7%		
	12 765	1 175	6 585	S:a 20 525	<u>1 710</u>
1302.	16,7%	20,0%	16,7%		
	13 000	1 175	6 585	S:a 20 760	<u>1 730</u>