



OM BASPAKET BRF

Denna kvalitetshöjande tjänst kallar vi Baspaket-Brf. Den har till syfte att minimera risken för att drabbas av kostsamma "brandkårsutryckningar" på fastigheten samt undvika att drabbas av oplanerade och kraftiga höjningar av årsavgiften.

Baspaket-Brf består av tre olika tjänster: Besiktning av fastigheten, en 20-årig underhållsplan samt en årsavgiftsanalys. Kostnaden för Baspaket-Brf finansieras ofta redan av första årets föreslagna kostnads-effektiviseringar. Se bifogad artikel.

KONTAKT: FASTITIA

KONTAKTPERSON:
Peter Palm

TELEFON:
070-223 60 59

WEBBPLATS:
www.fastitia.se

E-POST:
peter.palm@fastitia.se

KONTAKT: ÄC KONSULT

KONTAKTPERSON:
Martin Larsson

TELEFON:
070-537 60 37

WEBBPLATS:
www.ac-konsult.se

E-POST:
martin.larsson@ac-konsult.se

FASTITIA

BASPAKET-BRF

RISKMINIMERANDE & VÄRDESKAPANDE

1. VÅR BESIKTNING AV FASTIGHETEN

OM BESIKTNINGEN

Här går vi igenom fastighetens byggnad, el och VVS med stickprov på 2 bostadsrättslägenheter och söker efter fel och brister för att ni inte ska behöva drabbas av onödiga och ofta dyra följdskador. Besiktningen av fastigheten och underlaget till underhållsplanen.

BESIKTNINGSMAN

Besiktningen sker i samarbete med Martin Larsson på ÄC Konsult i Eskilstuna. Kontakta honom för mer information och pris.

2. VÅR TYDLIGA UNDERHÅLLSPLAN FÖR 20 ÅR

OM UNDERHÅLLSPLANEN

I denna enkelt och tydligt utformade underhållsplan redovisar vi fastighetens underhållsbehov och dess kostnader för de kommande 20 åren. Den är grunden för att ni ska få både rättvisande och hållbara årsavgifter över tiden. Se ett exempel på nästa sida.

FÅ VÅR UNDERHÅLLSPLAN MED KALKYLVERKTYG SOM EN EXCEL-FIL

Om ni önskar så kan ni få köpa en Excel-fil av vår underhållsplan? Vi erbjuder även ett enkelt kalkylverktyg som ni kan labba med för kostnadsuppräknning av underhållsplanen för de kommande 20 åren tillsammans med nyckeltalsanalyser och olika finansieringsstrategier.

3. VÅR UNIKA ÅRSAVGIFTSANALYS

OM ÅRSAVGIFTSANALYSEN

Här går vi igenom era stadgar, er ekonomiska plan och de två senaste årsredovisningarna samt er nuvarande budget. Vi tittar på hur ni ligger till kostnadsmässigt i förhållande till lågt, normal, högt. Vi ser om det finns möjliga intäktsökningar från hyresrätter och lokaler samt i övrigt intäktsskapande åtgärder. Detta presenteras i en rapport med förslag till förbättringar, med en flerårsprognos/budget.

ÖVRIGA TJÄNSTER FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

AABRF.se

Är ett enkelt analys- och kvalitetsverktyg. Prova gratis under 2024.

BOANALYS.se

Är ett gratis analysverktyg av en förenings ekonomiska situation.

BRFBILDEN.se

Är en tjänst för marknadsföring av er bostadsrättsförening.



VILL NI FÅ UNDERHÅLLSPANEN SOM EN EGEN EXCEL-FIL?

Pris: 3 950 kr (ex. moms)

HÄR KAN NI SNABBT

- Uppdatera årtalen i planen
- Uppdatera era egna likvidmedel
- Ändra, ta bort eller lägga till kostnader och åtgärder på undersidorna för respektive byggnadsdel eller funktion som sedan direkt uppdateras på startsidan som ni ser här.

VILL NI FÅ KALKYLVERKTYGET SOM EN EGEN EXCEL-FIL?

Pris: 3 950 kr (ex. moms)

HÄR KAN NI SNABBT

- Justera för kostnadsuppräknigen
- Uppdatera årtalen i planen
- Uppdatera varje års kostnadsbild
- Välja finansieringsstrategi
- Justera era egna likvida medel m.m.

SE MER HÄR PÅ FASTITIA.SE

Förstudier till bostadsrättsföreningar när det gäller konvertering av vindar och lokaler till nya bostadsrätts-enheter

Förstudier avseende kapitaltillskott från medlemmar vid hög skuldsättning.

Vi hjälper er med marknadsföring av bostadsrättsföreningen med utgångspunkt i en riktigt bra hemsida

FASTITIA

1. VILL NI FÅ VÅR EGEN ENKLA 20 ÅRIGA UNDERHÅLLSPAN SOM EN EGEN EXCEL-FIL?

FASTITIA

UNDERHÅLLSPAN FÖR 20 ÅR									
Version 1.0		Kostnaderna är uppskattade och är inklusive moms. i dagens penningvärde							
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FASTITIA I SVERIGE									
Fastighetens uppskattade underhållsbehov (alla kostnader) denna underhållsplan är i tusen kr									
FASTIGHETENS KOMMANDE UNDERHÅLLSBEHOV	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038	2043	
Konstruktion									
1. Yttertak						625			
2. Fasad									
3. Balkonger									
4. Fönster									
5. Entréer, trapphus och lägenhetsdörrar					125				
6. Grund/Socket									
7. Källare (exkl. tvättstuga)	63								
Installationer									
8. Vatten och avloppsstammar			625						7500
9. Värmesystem	38				125				
10. Elsystem					125				
11. Ventilation	20	20	20	20	20	100	100	100	
12. Hissar	31	31	31	31	31	156	156	156	
13. Tvättstuga (inkl. maskiner)	263	13	13	13	13	63	63	63	
Mark & övrigt									
14. Markområdet	125								
15. Markanläggning									
16. Övrigt underhållsbehov						1500			
Hyresrätt									
17. Hyresrätt bostad									
18. Hyresrätt lokal									
Periodens underhållskostnader (i tusen kr inkl. moms)	276	314	689	64	439	2444	319	7819	
Summering av periodens underhållskostnader (i tusen kr inkl. moms)	276	590	1279	1343	1781	4225	4544	12363	
Underhållskostnader i genomsnitt per år (i tusen kr inkl. moms)	618	Egna likvida medel (i tusen kr)							1100
		Övrigt kapitalbehov för perioden (i tusen kr)							11263
		Behov av årligt sparande till kommande underhåll (i tusen kr)							563
		Periodens resultat (i tusen kr)							0
Förklaringar och förslag till finansieringsstrategier									
Sparande till kommande underhåll bygger på dagens kostnadsnivå och bör räknas upp årligen med 2 %.									
Underhållsplanen är baserad utifrån en besiktning på plats den 2023-10-27 tillsammans med Martin Larsson från företaget AC Konsult i Eskilstuna									
Alternativ 1. För 100 % egen finansiering av periodens uppskattade underhållskostnader via årsavgiften blir det årliga sparandet till kommande underhållsåtgärder och läggs in som en kostnadspost i likviditetsbudgeten (i tusen kr) 563									
Alternativ 2. Om föreningens finansieringsstrategi är att 50 % av kostnaderna ska finansieras via årsavgifterna och 50 % via nya banklån eller av kapitaltillskott från medlemmar, så blir det årliga sparandet till underhåll (i tusen kr) 282									
Se mer om nyckeltalsanalys och finansieringsstrategier i vårt Kalkylverktyg för Underhållsplaner									

2. VILL NI FÅ VÅRT ENKLA KALKYLVERKTYG FÖR KOSTNADSUPPRÄKNING AV UNDERHÅLLSPANER?

KALKYLVERKTYGET FÖR KOSTNADSUPPRÄKNING AV UNDERHÅLLSPANER MED NYCKELTALSANALYS OCH FINANSIERINGSSTRATEGI																				
Version 1.0		Era inmatningsrutor.			Copyright Fastitia 2024			Vit			Uppräkningsrutor med förklaringstext									
		Sammanställningsrutor						%			Procentsatser skrivs i decimalform									
UNDERHÅLLSPANENS KOSTNADSUPPRÄKNING Alla kostnader är i tusen kronor																				
1,02	Kostnadsuppräknig där 2 procent skrivs som 1,02. Årtalen justeras i rutan längst till vänster. Under årtalen skriver ni in kostnadsbeloppen från underhållsplanen																			
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	
276	314	689	64	439	0	0	2444	0	0	0	0	319	0	0	0	0	0	7819	0	0
276	590	1279	1343	1782	1782	1782	4226	4226	4226	4226	4226	4545	4545	4545	4545	4545	12364	12364	12364	
282	607	1322	1414	1890	1928	1967	4499	4589	4680	4774	4870	5292	5398	5506	5616	5729	13819	14095	14377	
Här i de blå fälten ovan ser ni kostnadsuppdateringen med det kostnadsuppräknigstal som ni har valt i rutan ovan över årtalen																				
NYCKELTALSANALYS																				
FASTIGHETENS YTOR					NYCKELTALSANALYS FÖR 2024					FINANSIERING 1,00 Er valda finansieringsstrategi skrivs i decimalform										
3000	Bostäder med bostadsrätt kvm				1,02	Årlig kostnadsuppräknig				282	2024 Jan	1100	2024 Jan	0	2024 Feb					
0	Lokaler med bostadsrätt kvm				4792	Periodens UH-kostnad per kvm				320	2025 Jan	664	2025 Jan	0	2025 Feb					
0	Bostäder med hyresrätt kvm				367	Egna likvida medel per kvm				703	2026 Jan	664	2026 Jan	100	2026 Feb					
0	Lokaler med hyresrätt kvm				221	Underhållssparande i kr per kvm				65	2027 Jan	664	2027 Jan	0	2027 Feb					
3000	Total yta kvm (Boa+Loa)				664	Underhållssparande per år (tkr)				448	2028 Jan	664	2028 Jan	0	2028 Feb					
										1818	Summering	3755	Summering	100	Summering					
										664	Till likviditetsbudgeten (tkr)				2038	Resultat				
															Underskott visas med - minustecken					
FÖRKLARINGAR																				
Kostnadsuppräknigen bestämmer ni själva men förslagsvis kopplad till Riksbankens inflationsförväntningar eller till byggbranschens bedömningar?																				
Underhållsåtgärderna för det kommande året bör vara fastställda i januari																				
Ni bör först fastställa er valda finansieringsstrategi i procent (skrivs i decimalform)																				
Kapitalbehovet för dessa underhållsåtgärder bör vara säkrad under februari																				
Egna medel är vad man har i kassa/bank samt belopp utlånat till förvaltaren?																				
Övrig finansiering kan vara banklån eller kapitaltillskott från medlemmarna?																				