FASTIGHETSUNDERHÅLL I ROSLAGSBOSTÄDER

Underhållsåtgärder i ett fastighetsbolag kan antingen läggas på balansräkningen eller resultaträkningen, dvs aktiveras eller kostnadsföras. De åtgärder som läggs på balansräkningen påverkar resultaträkningen genom en avskrivningskostnad. De underhållsåtgärder som årligen kostnadsförs i resultaträkningen är löpande underhåll/reparationer och ingår inte i underhållsplanen.
Bolaget har krav på att avskrivningar ska ske genom komponentavskrivning (K3-regler) där de olika byggnadsdelarna delas upp i komponenter. Komponentindelning av en bostadsfastighet innebär i korthet att en uppdelning görs på huvudkomponenterna mark, markanläggning och bostadsbyggnad. Byggnaden delas i sin tur upp i betydande komponenter som stomme, stammar, fasad etcetera. Varje byggnadskomponent skrivs sedan av under dess bedömda nyttjandeperiod. Underhåll som innebär tillkommande utgifter måste också bokföras och aktiveras i enlighet med anvisningarna.

Underhållskostnader i underhållsplan för Roslagsbostäder 2022 – 2031
Påverkan på balansräkningen (Mkr)

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Summa
Tak	5	6	1	10	4	20	1	11	9	11	78
Fasad	2	6	2	22	2	6	4	6	7	6	63
Dörrar/Fönster	1	1	3	2	1	14	6	15	19	14	76
Stam VA/El/Värme	109	27	52	46	39	9	40	71	25	25	443
Yttre VA/Mark/Utemiljö	3	2	3	2	3	2	3	2	3	2	25
Totalt Mkr inkl. moms	120	42	61	82	49	51	54	105	63	58	685

Påverkan på resultaträkningen

Avskrivningar	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Summa
Tak	0,125	0,150	0,025	0,250	0,100	0,500	0,025	0,275	0,225	0,275	1,950
Fasad	0,040	0,120	0,040	0,440	0,040	0,120	0,080	0,120	0,140	0,120	1,260
Dörrar/Fönster	0,020	0,020	0,060	0,040	0,020	0,280	0,120	0,300	0,380	0,280	1,520
Stam VA/El/Värme	2,725	0,675	1,300	1,150	0,975	0,225	1,000	1,775	0,625	0,625	11,075
Yttre VA/Mark/Utemiljö	0,150	0,100	0,150	0,100	0,150	0,100	0,150	0,100	0,150	0,100	1,250
Totalt Mkr inkl. moms	3,060	1,065	1,575	1,980	1,285	1,225	1,375	2,570	1,520	1,400	17,055
Löpande underhåll Mkr	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	250