



HSB – där möjligheterna bor

HSB BRF VINKELN - 2004

UNDERHÅLLS- OCH
INVESTERINGSPLAN

UNDERLAG TILL BUDGET

2022 / 2023

Upprättad av Underhållsavdelningen, HSB Södermanland

Underhållsbesiktning utförd: 2021-09-16



Inledning

Vi är glada att ha fått leverera er nya underhållsplan till er. Underhållsplanen är ett viktigt dokument i en bostadsrättsförenings livscykel, väl värd att vårda, som säkerställer dess tekniska status såväl som marknadsvärdet på lägenheter och lokaler. I följande stycken kommer vi att förklara viktiga delar och göra andra förtydliganden i planen som sedan följer.

Innehåll

I denna plan hittar ni en ekonomisk redogörelse, ett åtgärdsprogram för de kommande fem åren samt ett längre besiktningsprotokoll där samtliga ingående åtgärder presenteras.

Ekonomi

Den ekonomiska planen är på 50 år och följer i det fallet våra revisorers rekommendationer. Utifrån den tidsramen räknas en rekommenderad avsättning till den yttre fonden fram. För att se hur underhållsbehovet de närmast kommande åren påverkar kostnaderna tar vi också fram en 10-årsberäkning.

I de fall 10-årsplanen visar ett mindre fonderingsbehov än det längre intervallet rekommenderar vi att föreningen följer 50-årsplanen. Är kostnaderna för underhållet de närmaste åren högre än genomsnittet rekommenderar vi att följa 10-årsplanens istället.

Observera att det bara är kostnaderna som presenteras som Underhåll som det fonderas till. Investeringsåtgärder kommer att tas upp som avskrivningar i bokföringen istället. Investeringar är enligt K3-redovisningen byte i sin helhet av byggnadskomponent som t ex fönster, tak eller stammar.

Det belopp som finns i yttre fonden enligt senaste bokslutet presenteras under Ingångsvärde.

Åtgärdsplanering

I åtgärdsplaneringen har vi sorterat ut de åtgärder som är planerade de kommande fem åren. Saknas något årtal finns det helt enkelt inga åtgärder planerade det året. Dessa sidor kan vara bra att ha som underlag till föreningens årliga besiktning av fastigheterna.

Besiktningsrapport

Här hittar ni samtliga åtgärder som tagits upp i planen oavsett om de är planerade till nästa eller om 50 år. Nästa period visar på ett uppskattat utförandeår och har bedömts efter status på plats och/eller föregående utförandeår om det är känt. Det är i så fall angivet under Föregående period. Notera också att om en åtgärd är markerad med en liten medaljong i högerkanten så är den upptagen som en investering.

Underhållsplan online

För att hålla underhållsplanen levande och se till att den får den status i föreningen som den förtjänar har vi tagit fram en tjänst där styrelsemedlemmar kan komma åt den via inloggning i Mitt HSB. Där kan man ta fram åtgärdsplanering, ekonomisk plan och besiktningsrapport samt göra ändringar och uppdateringar. I tjänsten ingår också en årlig uppdatering av planen, nya prislistor, support och en fastighetsbesiktning vart annat år.

På så sätt riskerar planen inte att falla i glömska hos någon som kanske flyttar och kostnadsuppräknningen samt uppdateringarna gör att avsättningarna blir så nära sanningen vi kan komma.

Projektledning

Det är viktigt, i både stora och mindre byggprojekt, att hålla koll på arbetsmiljö- och byggregler, bygglovshantering samt andra frågor som garantier och övriga myndighetskrav så att man som styrelse undviker att bli ansvarig för vare sig tekniska, ekonomiska eller personskador.

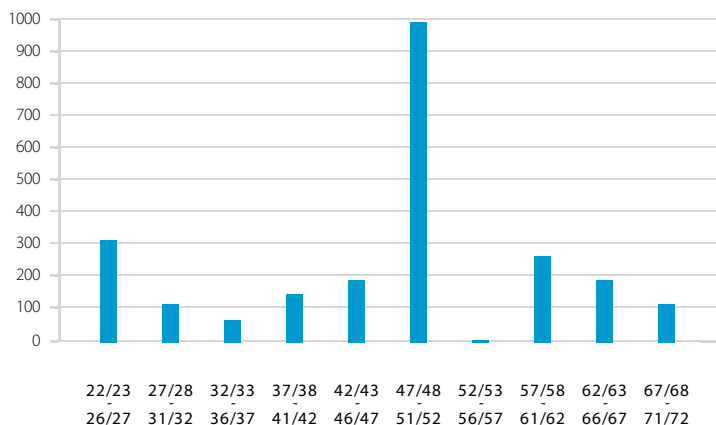
Behöver ni hjälp med eller har frågor om projektledning, underhållsplan online eller kanske energideklarationer är ni välkomna att höra av er till HSB Södermanlands teknikavdelning.

Underhålls- och investeringsplan (50 år)

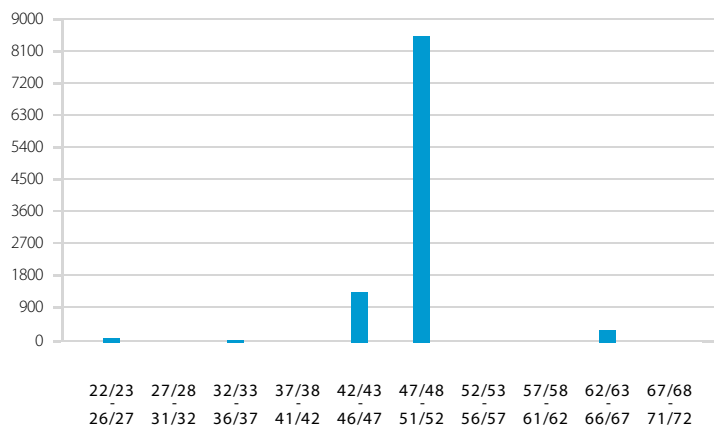
Startperiod:	2022 / 2023	Inkludera ändringar:	Nej
Antal år:	50	Inkludera investeringar i beräkningar:	Nej
Beräkningsmetod:	Ange slutvärde	Inkludera moms:	Ja
Ingångsvärde:	888 Kkr	Indexuppräknig:	Nej
Slutvärde:	0 Kkr	Redovisningskategori:	K3
Rekommenderad avsättning: 29 Kkr / år (36 kr / m² / år)			

	22/23 26/27	27/28 31/32	32/33 36/37	37/38 41/42	42/43 46/47	47/48 51/52	52/53 56/57	57/58 61/62	62/63 66/67	67/68 71/72	Summa
Underhåll	302	112	68	142	183	947	8	257	187	114	2 320
Investeringar	145	0	98	0	1 371	8 150	0	0	324	0	10 089
Total kostnad	447	112	166	142	1 554	9 097	8	257	512	114	12 409
Fondbehållning	730	762	837	839	799	-5	130	16	-28	0	

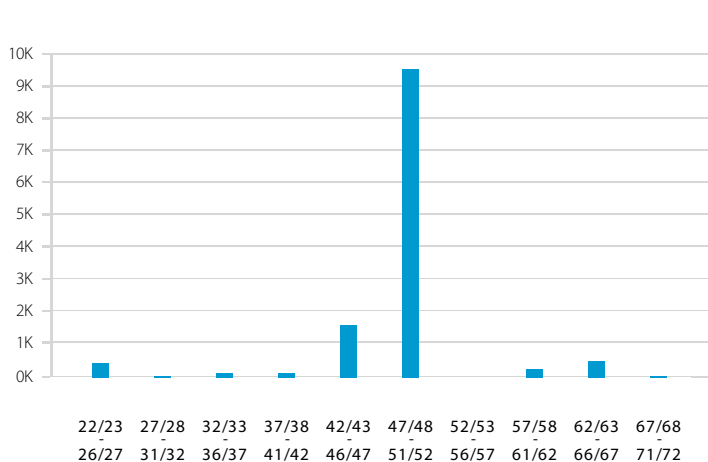
Underhåll



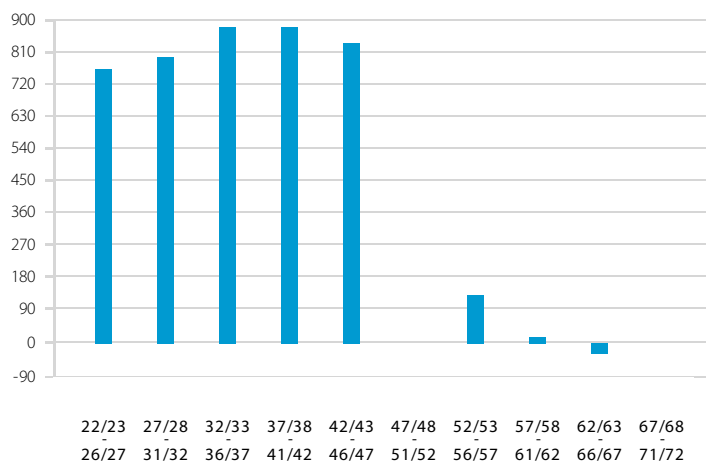
Investeringar



Total kostnad



Fondbehållning



Åtgärdsplanering 2022 / 2023

Inkludera ändringar: Nej

Redovisningskategori: K3

Inkludera moms: Ja

Planerade under period: 2022 / 2023


Indexuppräknig: Nej



Investering


Kod	Åtgärd	Mängd	Nästa period	Intervall	Föreg. period	Stoppår	Kostnad
01 BORGAREGATAN 19							
└ 01 Fasad							
23136	Skärmtak plåt, 2 ggr strykning <i>Tak över entréer</i>	4 m ²	2022	15			2 900 kr
└ 05 Installationer							
56831	Termostatventiler, byte komplett ventil < 5 st	90 st	2022	25			66 600 kr
2 åtgärder							69 500 kr

Åtgärdsplanering 2023 / 2024

Inkludera ändringar: Nej Redovisningskategori: K3
 Inkludera moms: Ja Planerade under period: 2023 / 2024
 Indexuppräknig: Nej
 Investering


Kod	Åtgärd	Mängd	Nästa period	Intervall	Föreg. period	Stoppår	Kostnad	
<i>INTE KOPPLAD TILL NÅGON BYGGNAD</i>								
└ 001 Markytor								
14313	Dränledning plast, byte vid djup 2-5 m <i>... Mot gräsmatta på framsida mot Borgaregatan. Inkl isolering grund</i>	20 m	2023	70			145 000 kr	
01 BORGAREGATAN 19								
└ 07 Tvättstuga								
94113	Tvättmaskiner, byte 5,5-7,5 kg <i>... Byts när det börjar bli för många reparationer</i>	1 st	2023	18	2001		50 475 kr	
2 åtgärder							195 475 kr	

Åtgärdsplanering 2024 / 2025


Inkludera ändringar: Nej Redovisningskategori: K3
 Inkludera moms: Ja Planerade under period: 2024 / 2025
 Indexuppräknig: Nej
 Investering

Kod	Åtgärd	Mängd	Nästa period	Intervall	Föreg. period	Stoppår	Kostnad
01 BORGAREGATAN 19							
└ 06 Trapphus							
30456	Källare, helmålning inkl. golvmålning <i>... Korridor källare.</i>	40 m ²	2024	20			16 500 kr
30535	Trapphus h < 2.7 m, helmålning	60 m ²	2024	20	2003		56 400 kr
35952	Låssystem, byte cylinder >10 st <i>... Vissa cylindrar börjar bli slitna och nya delningar går ej att få.</i>	25 st	2024	25	2006		27 188 kr
63677	Ledbelysning, byte dikt tak IP44 21W med sen	8 st	2024	25			28 720 kr
4 åtgärder							128 808 kr

Åtgärdsplanering 2025 / 2026

Inkludera ändringar: Nej
Inkludera moms: Ja
Indexuppräknig: Nej
 Investering




Redovisningskategori: K3
Planerade under period: 2025 / 2026

Kod	Åtgärd	Mängd	Nästa period	Intervall	Föreg. period	Stoppår	Kostnad	
01 BORGAREGATAN 19								
└ 07 Tvättstuga								
94215	Torktumlare, byte 4,5-7,5 kg <i>Byts när det börjar bli för många reparationer</i>	1 st	2025	20	2001		37 588 kr	
1 åtgärd							37 588 kr	

Åtgärdsplanering 2026 / 2027

Inkludera ändringar: Nej
Inkludera moms: Ja
Indexuppräkning: Nej
 Investering


Redovisningskategori: K3
Planerade under period: 2026 / 2027























Kod	Åtgärd	Mängd	Nästa period	Intervall	Föreg. period	Stoppår	Kostnad	
<i>INTE KOPPLAD TILL NÅGON BYGGNAD</i>								
└ 001 Markytor								
21116	Träpanel, 2 ggr strykning  Sopstation	30 m ²	2026	10			5 438 kr	
01 BORGAREGATAN 19								
└ 01 Fasad								
21116	Träpanel, 2 ggr strykning  Takpanel i portalen	25 m ²	2026	20	2005		9 063 kr	
2 åtgärder							14 501 kr	


Inkludera ändringar: Nej

Inkludera moms: Ja

Redovisningskategori: K3

 Investering

Kod	Åtgärd	Mängd	Nästa period	Intervall	Föreg. period	Stoppår	Kostnad	
<i>INTE KOPPLAD TILL NÅGON BYGGNAD</i>								
└ 001 Markytor								
14313	Dränledning plast, byte vid djup 2-5 m  Mot gräsmatta på framsida mot Borgaregatan. Inkl isolering grund	20 m	2023	70			145 000 kr	
21116	Träpanel, 2 ggr strykning  Sopstation	30 m ²	2026	10			5 438 kr	
└ 002 Besiktningar								
57011	OVK-besiktning, självdrag	900 m ²	2021	6	2015		6 750 kr	
69131	Energideklarationer, energidekl. bostäder < 5 000 m ²  Skall utföras senast 2031-05-18	1 st	2031	10	2021		6 484 kr	
01 BORGAREGATAN 19								
└ 01 Fasad								
21116	Träpanel, 2 ggr strykning  Takpanel i portalen	25 m ²	2026	20	2005		9 063 kr	
21246	Stålpåls slät, 2 ggr strykning  Takkupor	60 m ²	2041	20	2021		32 700 kr	
21516	Slätputs, 2 ggr strykning  I portalen	70 m ²	2051	30	2021		14 000 kr	
21516	Slätputs, 2 ggr strykning	430 m ²	2051	30	2021		688 000 kr	
22126	Sockel puts, 2 ggr strykning	70 m	2036	15	2021		10 920 kr	
22211	Stuprör, byte galv/lack	25 m	2061	40	2021		52 500 kr	
22221	Hängrännor, byte galv/lack	60 m	2061	40	2021		66 000 kr	
23136	Skärmtak plåt, 2 ggr strykning  Tak över entréer	4 m ²	2022	15			2 900 kr	
└ 02 Fönster								
24323	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m ² , byte trä/aluminium (2+1)  I trapphus	13 st	2080	60	2020		166 563 kr	
24333	Aluminiumfönster 2-luft, byte trä/aluminium (2+1)	26 st	2080	60	2020		481 000 kr	
24343	Aluminiumfönster flerluft, byte trä/aluminium (2+1)	26 st	2080	60	2020		747 825 kr	
└ 03 Portar								
25742	Entréparti aluminium, komplett byte	6 m ²	2032	60			98 400 kr	
└ 04 Tak								
26123	Takpannor tegel/btg 2-kupiga, byte betongpannor inkl. papp/l	560 m ²	2045	40	2005		1 218 000 kr	
27016	Takdetaljer samtliga, måln. normal omf. ca 15 %	560 m ²	2041	20	2021		42 000 kr	
└ 05 Installationer								
52502	Stammar, byte >2 vån, inkl. våtrum	19 st	2050	50	2000		8 149 575 kr	
56206	Fjärrvärme, abonnentcentral, byte 400 kW, 2,5 l/s varmvatten	1 st	2043	30	2013		147 200 kr	
56831	Termostatventiler, byte komplett ventil < 5 st	90 st	2022	25			66 600 kr	
56872	Expansionskärl, slutet, byte < 200 liter	1 st	2043	30	2013		6 100 kr	
└ 06 Trapphus								
30456	Källare, helmålning inkl. golvmålning  Korridor källare.	40 m ²	2024	20			16 500 kr	
30462	Bastu, byte 5-10 m ² panel, lavar, dör	7 m ²	2035	30			44 800 kr	
30535	Trapphus h < 2,7 m, helmålning	60 m ²	2024	20	2003		56 400 kr	
35113	Tamburdörrar enkla, byte säkerhetsdörr komplett  Byte dörrar inkl lås och installation av postfack.	18 st	2066	60	2006		324 450 kr	
35952	Låssystem, byte cylinder >10 st  Vissa cylindrar börjar bli slitna och nya delningar går ej att få.	25 st	2024	25	2006		27 188 kr	
63677	Ledbelysning, byte dikt tak IP44 21W med sen	8 st	2024	25			28 720 kr	
└ 07 Tvättstuga								
31211	Klinkerplattor på golv (VA), byte	18 m ²	2043	30	2013		41 175 kr	
35255	Tvättstuga/Grovkök > 12 m ² , helmålning	2 st	2042	30	2012		10 403 kr	

Kod	Åtgärd	Mängd	Nästa period	Intervall	Föreg. period	Stoppår	Kostnad	
94113	Tvättmaskiner, byte 5,5-7,5 kg <i>... Byts när det börjar bli för många reparationer</i>	1 st	2023	18	2001		50 475 kr	
94113	Tvättmaskiner, byte 5,5-7,5 kg <i>... Byts när det börjar bli för många reparationer</i>	1 st	2031	18	2013		50 475 kr	
94215	Torktumlare, byte 4,5-7,5 kg <i>... Byts när det börjar bli för många reparationer</i>	1 st	2025	20	2001		37 588 kr	
94222	Torkrumsutrustning, byte luftavfuktare, 4,0 kW	1 st	2028	20			48 100 kr	

34 åtgärder