

Sammanfattad underhållsplan Brf Plogen

Denna underhållsplan antogs den 2024-02-18

Beräknat underhåll

Evig kostnad per år	ca 1.362.000kr
Kostnad 10år	ca 35,5Mkr

Föreningens sparande

Föreningen avsätter 1.362.000kr/år med riktiga pengar till sparkonto/sparfond och i form av amortering av lån på tidigare underhåll. 1.362.000kr/år motsvarar den eviga kostnaden i underhållsplanen.

Stambyte VA+EL+VENT

Styrelsen arbetar för att fastställa stambytet till 2031. Bygghandlingarna är under revision för att undersöka om det är möjligt att sänka kostnaden ytterligare något. Avsikten är också att något säkrare bestämma tidpunkt för stambytet.

Underhållsplan

En underhållsplan visar en ögonblicksbild av planerade underhåll vid det datum den är publicerad. Underhållsplanen ändras kontinuerligt och bör uppdateras minst en gång om året. Underhåll kommer till eller tas bort, flyttas framåt eller närmare i tid och kostnaderna ändras uppåt eller nedåt.

Framskjutna underhåll

Några underhåll har skjutits fram något till bortom de närmaste 10 åren för att sprida kostnader till framtida generationer. Anledningen är att stambytet faller på vår generation. Framskjutna underhåll kommer att passera sin förväntade tekniska livslängd. Det innebär ett visst risktagande och framskjutna underhåll har något större sannolikhet att inträffa tidigare. Vi har bedömt sannolikheten låg eftersom framskjutningarna handlar om enstaka år.

Evig kostnad

Evig kostnad ger en god bild av årlig kostnad jämnt fördelad över tid. Varje kostnad delas upp över den förväntade livslängden. T.ex. ett underhåll som kostar 10.000kr och har en livslängd på 10år kostar därför 1.000kr/år. Evig kostnad är den kostnad som ligger till grund för avsättning till underhållsplanen.

Översikt 10år

Översikt 10år ger en relativt god bild vilka kostnader som står för dörren. Kostnaderna och tidpunkterna är relativt väl kända men mindre justeringar kan inträffa. Föreningens 10-åriga underhållsplan har högre kostnad per år än Evig Kostnad. Eftersom föreningen vid denna tidpunkt inte har avsättningar och låneutrymme för hela det 10-åriga underhållet kommer ett mindre tillskott av kapital att behövas. Aktuell bedömning av tillskottets storlek publiceras på föreningens hemsida.

Översikt 50år

Översikt 50år visar kostnader också bortom de närmaste 10 åren. Kostnaderna är schablonmässigt utspridda över tid baserat på förväntad teknisk livslängd. Översikten skall inte ses som en exakt utförandeplan. Föreningens underhållskostnader bortom de närmaste 10 åren kan behöva ett mindre tillskott av kapital i framtiden när stambytet är slutfört. Aktuell bedömning av tillskottets storlek publiceras på föreningens hemsida.

Avsättningar och lån

Underhållsplanen ger en bedömning över vad man bör avsätta idag för att klara kommande underhåll. Kostnaderna är angivna till dagens kostnad och har ingen justering för inflation eller prisökning. **Kostnaderna gäller egenfinansiering och eventuell ränta för lån tillkommer. Amortering räknas som avsättning till framtida underhåll.**

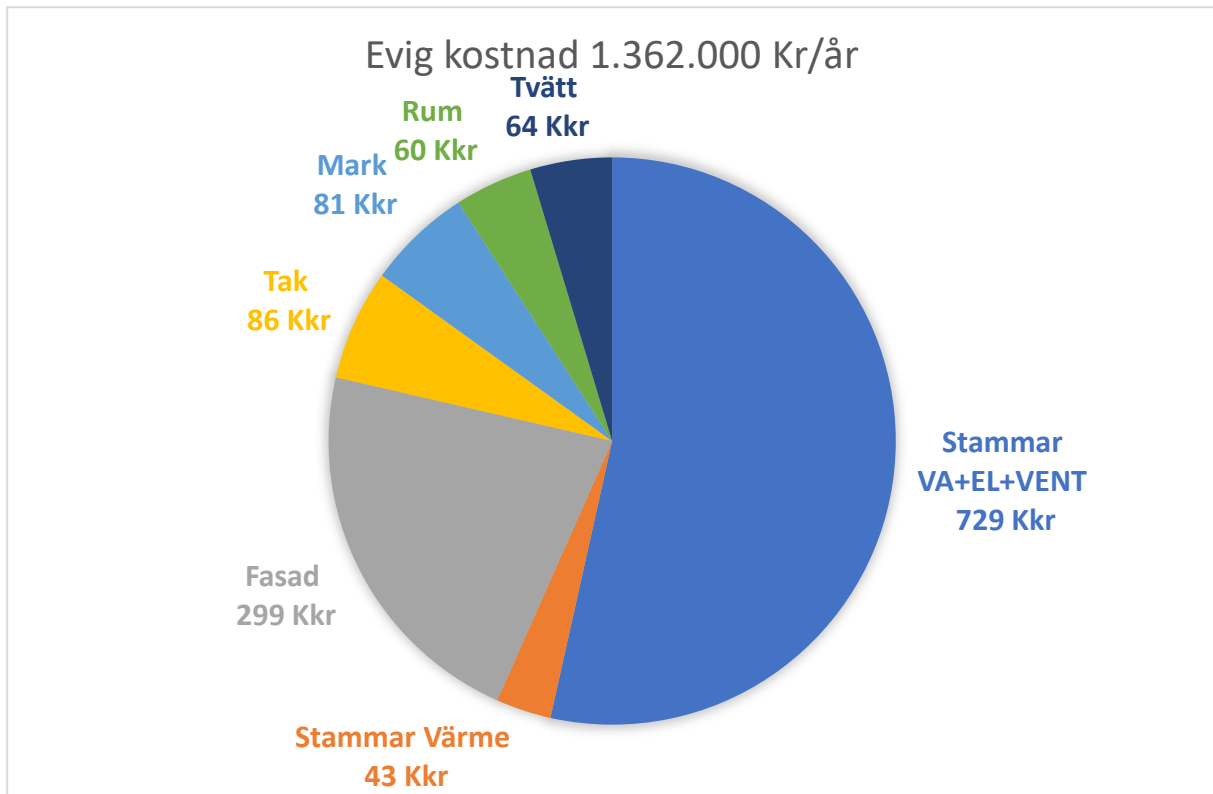
Stadgar 38 §

”Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet i föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen skall varje år besiktiga föreningens egendom.”

Stadgar 39 §

”Inom föreningen skall bildas och vidare finnas fond för yttre underhåll. Avsättningen till fonden för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt 38 §.”

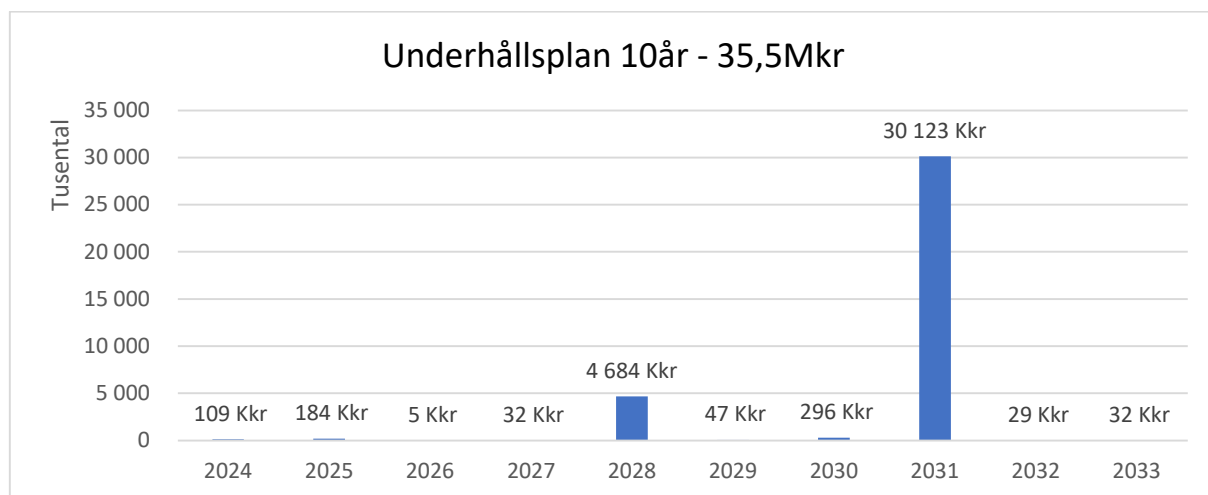
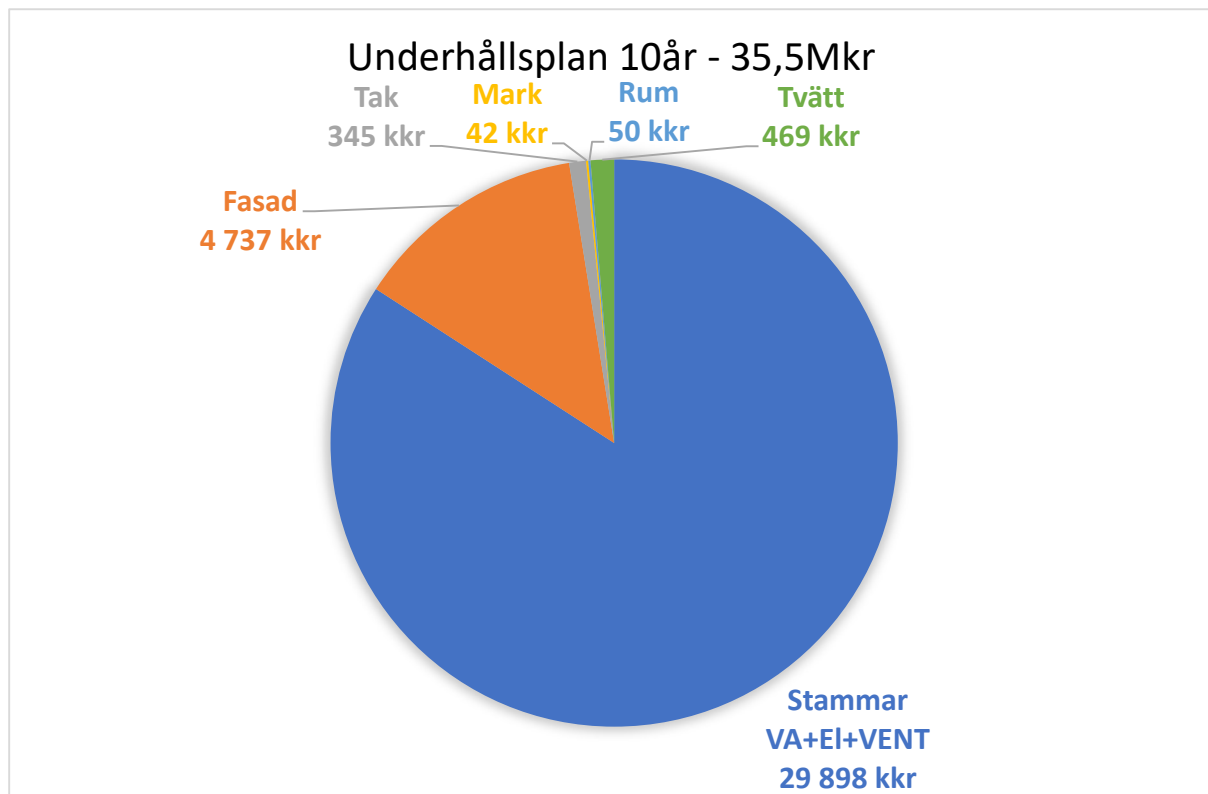
Styrelsen



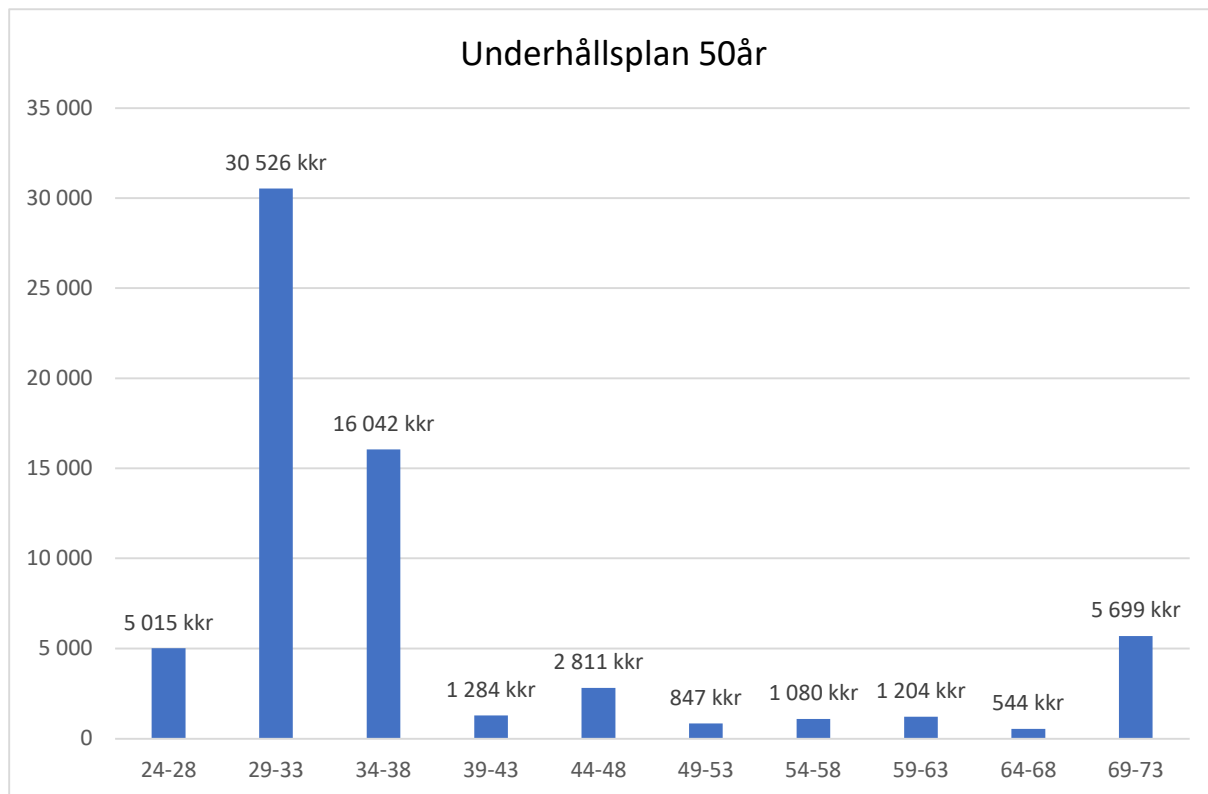
EVIG KOSTNAD PER ÅR	Kkr
Stammar VA+EL+VENT	729
Stammar Värme	43
Fasad	299
Tak	86
Mark	81
Rum	60
Tvätt	64
SUMMA	1 362

Evig kostnad

Kod	Insats	Kostnad	Evig kostnad	Frekvens	Senast	Förskj.	Nästa
FASAD1	Hängrännor koppar (75år), byte till galvflack	253 619	8 454	30	1983	45	2058
FASAD1	Stuprör galvflack, byte 33%	48 600	1 620	30	1983	25	2038
FASAD1	Stuprör koppar (75år), byte till galvflack 66%	97 200	3 240	30	1983	45	2058
FASAD2	Takfot, byte	607 316	12 146	50	1983	1	2034
FASAD2	Takfot, målning	52 475	5 248	10	2012	2	2024
FASAD3	Betongfasad, lagning ca 25 %	135 915	3 020	45	1983		2028
FASAD3	Fasadplåt slät, byte	4 548 488	101 078	45	1983		2028
FASAD3	Fasadskivor, yta av stenkross, byte	225 698	4 514	50	1983	1	2034
FASAD3	Fasadtvätt	330 000	7 333	45	2012		2057
FASAD4	Aluminiumklätt fönster, litet, komplett byte	3 373 622	67 472	50	1983	5	2038
FASAD4	Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	3 366 779	67 336	50	1983	5	2038
FASAD5	Dörrar stål/alu, byte	249 318	4 986	50	1983	1	2034
FASAD5	Exteriörbelysning på vägg/tak, byte	71 078	1 422	50	1983	1	2034
FASAD5	Fönsterdörr aluminium, komplett byte	264 422	5 288	50	1983	1	2034
FASAD5	Kodlås, byte	120 000	4 000	30	2004		2034
FASAD5	Skärmtak trä	109 350	2 187	50	1983	1	2034
MARK	Asfaltyta 23, 48kvm lagning ca 25%	5 184	173	30	2016	-15	2031
MARK	Asfaltyta 23, 48kvm omläggning 100%	13 284	443	30	2016		2046
MARK	Betongplattor, omläggning 100%	59 900	998	60	2016		2076
MARK	Betongtrappor, lagning 10 % av ytan	6 926	693	10	2014		2024
MARK	Dränering	2 250 000	75 000	30	2016		2046
MARK	Smidesräcke, byte	82 304	1 176	70	1970		2040
MARK	Utemöbler	29 700	2 970	10	2015		2025
RUM1	Belysningsarmaturer, källare 23, byte	272 372	10 895	25	2013		2038
RUM1	Belysningsarmaturer, källare 25, byte	191 120	7 645	25	2013		2038
RUM1	Belysningsarmaturer, källare 27, byte	197 134	7 885	25	2013		2038
RUM2	Belysningsarmaturer, vind 23, byte	50 000	2 000	25	2013		2038
RUM2	Belysningsarmaturer, vind 25, byte	50 000	2 000	25	2013		2038
RUM2	Belysningsarmaturer, vind 27, byte	40 000	1 600	25	2013		2038
RUM3	Belysningsarmaturer trapphus, byte	203 318	6 777	30	2020	-8	2042
RUM3	Dörrar trä, trapphus vind, byte	180 544	2 407	75	1975		2050
RUM3	Trapphus, normal standard, reparation+målning	323 487	10 783	30	2012		2042
RUM4	Belysningsarmaturer, pannrum, byte	26 730	1 069	25			2024
RUM4	DUC, modell mellan, pannrum, byte	66 960	2 232	30	2013		2043
RUM5	Belysningsarmaturer, styrelserum, byte	10 024	401	25	1999		2024
RUM5	Dörr trä, styrelserum, byte	15 045	201	75	1975		2050
RUM5	Plastmatta, styrelserum, byte	13 017	521	25	1999		2024
RUM6	Betongpannor, sophus, byte inkl papp, läkt och takavattning	86 570	1 731	50	2008		2058
RUM6	Dörrar stål/alu, sophus, byte	41 554	1 385	30	2008		2038
RUM6	Tråpanel, sophus, byte	46 292	926	50	2008		2058
STAM	OVK-besiktning	32 400	5 400	6	2021		2027
STAM	Stambyte VA+EL+VENT (6lgh klara, 29,8Mkr återstår)	32 544 913	723 220	45	1986		2031
STAM	Stambyte värme inkl. kulvert	3 000 000	42 857	70	1937	27	2034
TAK	Betongpannor, byte inkl papp, läkt och takavattning	3 185 244	63 705	50	1985		2035
TAK	Betongpannor, översyn + byte enstaka trasiga pannor	55 369	2 768	20	2005		2025
TAK	Takräcke smide, byte (samband stambyte)	289 697	14 485	20			2031
TAK	Ventilationshuvar/skorstenar, omtäckning	251 581	5 032	50	1983	1	2034
TORKA	Kakelvägg, byte	21 534	615	35	2004		2039
TORKA	Klinker (VT), byte	36 494	1 043	35	2004		2039
TORKA	Torkaggregat hygrotork, byte	23 288	1 553	15	2004	10	2029
TORKB	Kakelvägg, byte	21 534	615	35	2004		2039
TORKB	Klinker (VT), byte	36 494	1 043	35	2004		2039
TORKB	Torkaggregat hygrotork, byte	23 288	1 553	15	2004	10	2029
TVÄTT	Mangel, byte	28 688	1 913	15	2017		2032
TVÄTTA	Grovtvättmaskin, byte	98 550	6 570	15	2000	10	2025
TVÄTTA	Kakelvägg, byte	64 604	1 846	35	2004		2039
TVÄTTA	Klinker (VT), byte	109 481	3 128	35	2004		2039
TVÄTTA	Torktumlare, byte	41 175	2 745	15	2019		2034
TVÄTTA	Tvättmaskin, byte	98 550	6 570	15	2005	10	2030
TVÄTTA	Tvättmaskin, byte	98 550	6 570	15	2019		2034
TVÄTTA	Tvättställ, byte	6 163	176	35	2004		2039
TVÄTTB	Grovtvättmaskin, byte	98 550	6 570	15	2005	10	2030
TVÄTTB	Kakelvägg, byte	64 604	1 846	35	2004		2039
TVÄTTB	Klinker (VT), byte	109 481	3 128	35	2004		2039
TVÄTTB	Torktumlare, byte	41 175	2 745	15	2019		2034
TVÄTTB	Tvättmaskin, byte	98 550	6 570	15	2005	10	2030
TVÄTTB	Tvättmaskin, byte	98 550	6 570	15	2019		2034
TVÄTTB	Tvättställ, byte	6 163	176	35	2004		2039
			1 362 265				



	SUMMA	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Stammar VA+EI+VENT	29 898	0	0	0	32	0	0	0	29 833	0	32
Fasad	4 737	52	0	0	0	4 684	0	0	0	0	0
Tak	345	0	55	0	0	0	0	0	290	0	0
Mark	42	7	30	5	0	0	0	0	0	0	0
Rum	50	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tvätt	469	0	99	0	0	0	47	296	0	29	0
SUMMA	35 541	109	184	5	32	4 684	47	296	30 123	29	32



	24-28	29-33	34-38	39-43	44-48	49-53	54-58	59-63	64-68	69-73
Stammar VA+EI+VENT	32	29 865	0	32	32	32	32	32	0	32
Stammar VÄRME	0	0	3 000	0	0	0	0	0	0	0
Fasad	4 737	0	8 489	0	52	0	733	0	172	4 684
Tak	55	290	3 437	0	55	290	0	0	55	290
Mark	42	0	37	82	2 300	0	42	0	37	0
Rum	50	0	801	594	0	245	174	801	0	594
Tvätt	99	371	279	575	371	279	99	371	279	99
SUMMA	5 015	30 526	16 042	1 284	2 811	847	1 080	1 204	544	5 699