



Underhållsplan 2019 - 2048

Förening Brf Balladen 4

Organisationnummer 716421-7064

Fastighetsuppgifter

Byggnadsår	1956
Antal Lgh	31
Antal lokaler	2
Tomtyta, kvm	2022
Lägenhetsyta, kvm	2732
Lokalyta, kvm	517
Byggnadstyp	Flerfamiljshus
Antal huskroppar	1
Fastighetsbeteckning	Solna - Balladen 4

Byggnadstekniska uppgifter

Tak: Papp på råspont

Fasad: Puts

Fönster: 2-glas kopplade bågar med utvändig aluminiumbeklädnad

Balkonger: Gjuten platta med skärmräcken i korrugerad plåt

Hiss: Linhiss

Värme: Vattenburen fjärrvärme

Ventilation: Mekanisk frånluftsventilation

Brf Balladen 4 Introduktion

Varsågod, det här är föreningens underhållsplan!

Den ger föreningens styrelse möjlighet:

- Att vara förberedd på kommande arbetsuppgifter
- Att kunna jämnna ut slitaget och därmed underhållskostnaderna över husets livslängd
- Att känna till det årliga avsättningsbehovet till underhållsfonden
- Att skapa trygghet och en riktig och rättvis självkostnad för de boende över husets livslängd
- Att kunna följa upp och omprioritera åtgärder
- Att kunna höja kreditvärdigheten

Planen är ryggraden i föreningens långsiktiga ekonomiska planering och kombineras med fördel med en flerårsbudget. SBC:s redovisningsekonomer hjälper er gärna med framtagandet av flerårsbudget.

Viktigt att veta om underhållsplanen

- Samtliga belopp anges exklusive moms med undantag för årssammanställningen.
- Samtliga kostnader i underhållsplanen utgår från aktuell prisnivå vid upprättandet av underhållsplanen.
- Alla kostnader inkluderar arbetskostnad och materialkostnad och bygger på erfarenhet och statistik.

Underhållsplanens uppbyggnad

Årssammanställning och nyckeltal

Kostnader per år presenteras i tabellform för de år underhållsplanen avser. Sammanställning visar totalkostnad för underhåll samt kostnad som avser utbyten. Totalkostnad för perioden, årsgenomsnitt och kostnad per kvadratmeter och år anges både exklusive och inklusive moms. Observera att underhållsplanen i övrigt enbart innehåller priser exklusive moms.

Diagram

I diagramform redovisas kostnaderna per år under de år underhållsplanen avser. Staplarna i diagrammet har olika färg beroende på vilken del av byggnaden som underhållskostnaden hänförs till.

Årskostnader per byggnadsdel

I tabell redovisas vilken del av byggnaden som beräknas få underhållskostnad de år som underhållsplanen avser. Varje års underhållsbelopp summeras längst ner i tabellen och allra längst ner finns en information om vilka belopp som avser byte av en komponent.

Håll planen vid liv

Underhållsplanen bör efter upprättande hållas vid liv genom att den kontinuerligt revideras eller uppdateras. Revidering innebär justering av den befintliga planen utifrån styrelsens uppgifter, t. ex. efter att föreningen låtit utföra någon åtgärd enligt underhållsplanen. Kontakta SBC om ni vill få en revidering utförd. Uppdatering innebär en ny besiktning, prissättning och bedömning av utförandeår och bör utföras vart 3-5:e år. Anbud gällande uppdatering lämnas av SBC efter förfrågan.

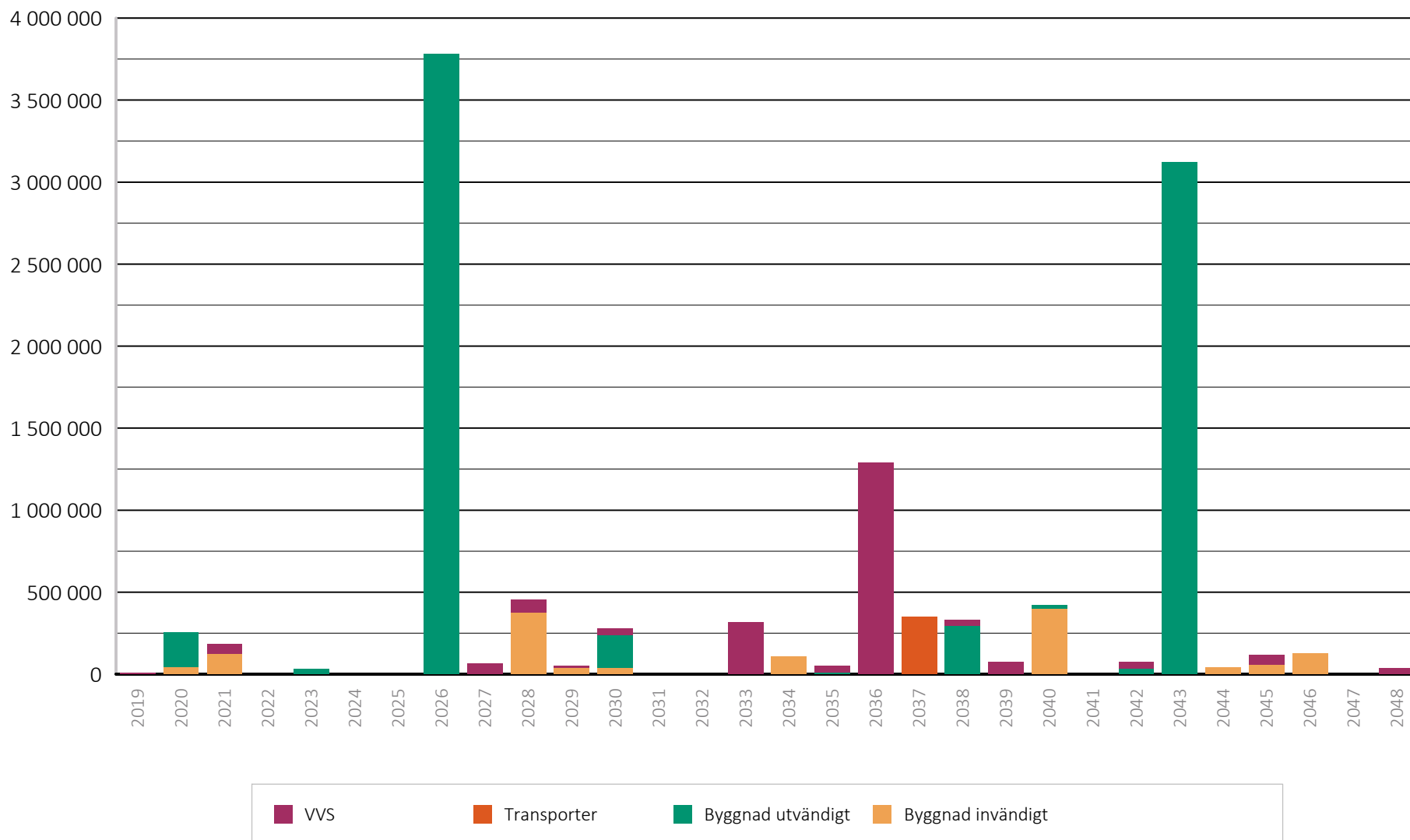
SBC Projektledning

En del av underhållsplanens åtgärder kan behöva genomföras som projekt, till exempel renovering, stambyte, ventilation eller fönstermålning. Projekt som oftast kräver såväl juridiskt kunnande som teknisk kompetens och genomtänkt ekonomi. Hos SBC kan ni som förening få hjälp med allt från beslutsunderlag till upphandling och projektledning. SBC erbjuder projektledningstjänster på konsultbasis, där vi helt enkelt hjälper föreningen att axla sitt beställaransvar. Kontakta SBC med din förfrågan.

Årssammanställning Underhållsplan 30 år

År	Kostnad	Inkl. moms	Varav byte
2 019	10 000	12 500	0
2 020	254 000	317 500	76 000
2 021	184 424	230 530	0
2 022	0	0	0
2 023	30 000	37 500	0
2 024	0	0	0
2 025	0	0	0
2 026	3 780 000	4 725 000	3 780 000
2 027	62 836	78 545	0
2 028	452 500	565 625	0
2 029	50 000	62 500	40 000
2 030	280 000	350 000	260 000
2 031	0	0	0
2 032	0	0	0
2 033	314 124	392 655	295 000
2 034	105 000	131 250	105 000
2 035	52 300	65 375	0
2 036	1 287 000	1 608 750	1 287 000
2 037	350 000	437 500	350 000
2 038	331 200	414 000	294 000
2 039	72 836	91 045	0
2 040	420 000	525 000	25 000
2 041	0	0	0
2 042	75 300	94 125	0
2 043	3 120 000	3 900 000	3 120 000
2 044	40 000	50 000	40 000
2 045	119 124	148 905	100 000
2 046	125 000	156 250	0
2 047	0	0	0
2 048	37 200	46 500	0
<u>Totalt perioden</u>	<u>11 552 844</u>	<u>14 441 055</u>	
<u>Varav byteskomponenter</u>	<u>9 772 000</u>	<u>12 215 000</u>	
<u>Genomsnitt per år under perioden totalt</u>	<u>385 095</u>	<u>481 369</u>	
<u>Underhållskostnad per kvm lgh- och lokalyta och år för perioden</u>	<u>119</u>	<u>148</u>	
Riktlinje främst för brf som redovisar enligt det förenklade K2 regelverket			
<u>Total summa byteskomponenter under perioden</u>	<u>9 772 000</u>	<u>12 215 000</u>	
<u>Total summa underhåll under perioden</u>	<u>1 780 844</u>	<u>2 226 055</u>	
<u>Genomsnitt underhåll per år under perioden</u>	<u>59 361</u>	<u>74 202</u>	
<u>Underhållskostnad per kvm lgh- och lokalyta och år för perioden</u>	<u>18</u>	<u>23</u>	
Riktlinje främst för brf som redovisar enligt huvudregelverket K3			

Kostnader per år (exkl. moms)



Årskostnader per byggnadsdel(2019 - 2028)

Samtliga kostnader är i tusentals kronor exkl. moms.

Byggnadsdel	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028
Avloppsstammar, spolning			40							40
Dörr till takterrass, byte		15								
Energideklaration	10									
Entréparti ek, slipning, bets och lack		12								
Fasadskada. lagning		8								
Fasadtvätt		129								
Fönster, 3-glas trä/ aluminium, byte								3 780		
Garageportar, renovering/målning					30					
Källarutrymmen, ytskiktsrenovering			125							
Mangel KM380, byte		20								
OVK-besiktning			19						19	
Radonmätning av inomhusluften										37
Rengöring ventkanaler, don mm.									44	
Räcken i smide, rostskydd/målning		20								
Takterrass räcke, målning		17								
Torkskåp TS4121 (grönt), byte		25								
Trapphus, målning										375

	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028
Ytterdörrar källare, målning		8								
Total	10	254	184	0	30	0	0	3 780	63	453

Årskostnader per byggnadsdel(2029 - 2048)

Samtliga kostnader är i tusentals kronor exkl. moms.

Byggnadsdel	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	2 034	2 035	2 036	2 037	2 038	2 039	2 040	2 041	2 042	2 043	2 044	2 045	2 046	2 047	2 048
Avloppsstammar, spolning							40							40						
Balkongbesiktning														35						
Energideklaration	10										10									
Entréparti ek, slipning, bets och lack							12													
Expansionskärl m pump för UC, byte					45															
Fasad, omputsning															3 120					
Frånluftsfläkt, byte		40															40			
Garageportar, byte		180																		
Hiss styrning, byte									250											
Hissmaskin, byte									100											
Källarutrymmen, ytskiktsrenovering																		125		
Mangel KM380, byte																	20			
OVK-besiktning					19						19						19			
Radonmätning av inomhusluften										37										37
Rengöring ventkanaler, don mm.											44									
Räcken i smide, rostskydd/målning		20										20								
Takpapp inkl. plåtningar, byte										294										

	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	2 034	2 035	2 036	2 037	2 038	2 039	2 040	2 041	2 042	2 043	2 044	2 045	2 046	2 047	2 048
Termostatvent, byte								132												
Torkskåp TS4121 (grönt), byte												25								
Torkskåp TS5121, byte						25														
Torktumlare T5190, byte						40														
Trapphus, målning												375								
Tvättmaskin W365H LE, byte	40															40				
Tvättmaskin W565H, byte		40				40											40			
Undercentral till fjärrvärme, byte					250															
Värmestammar & radiatorer, byte								1 155												
Total	50	280	0	0	314	105	52	1 287	350	331	73	420	0	75	3 120	40	119	125	0	37



kundtjänst@sbc.se
0771-722 722
www.sbc.se