



Underhållsplan 2019 - 2048

Förening	Brf Ralf Scaniaplatsen 3 21116 Malmö
Organisationnummer	769605-9984
<u>Fastighetsuppgifter</u>	
Byggnadsår	2001
Antal Lgh	15
Antal lokaler	1
Tomtyta, kvm	668
Lägenhetsyta, kvm	1969
Lokalyta, kvm	105
Byggnadstyp	Flerfamiljshus
Antal huskroppar	1
Fastighetsbeteckning	MALMÖ SALONGEN 2

Byggnadstekniska uppgifter

Mark/undergrund - Pålar och påplattor.
Stomme - Betong.
Bjälklag - Trä.
Yttertak - Aluminiumplättäckning/sedumtak.
Fasad - Puts.
Fönster - Isolerade 2- glas, 2- stegs alu.
beklädda trä fönster, plan 1 träfönster.
Balkonger - 10.
Uppvärmning - Fjärrvärme.
Ventilation – FTX-system.
Värmeåtervinning - Ja, separat i varje lägenhet.
Hiss -1.
VA-ledningar – 2001.
Avloppsledningar - 2001.
Avfallshantering - Soprum, sopsug, tillhör
samfällighetsföreningen.
Elsystem - 3 - Fas.
Kabel - TV - Telia.
Bredband/internet - Telia.

Brf Ralf Introduktion

Varsågod, det här är föreningens underhållsplan!

Den ger föreningens styrelse möjlighet:

- Att vara förberedd på kommande arbetsuppgifter
- Att kunna jämföra 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.

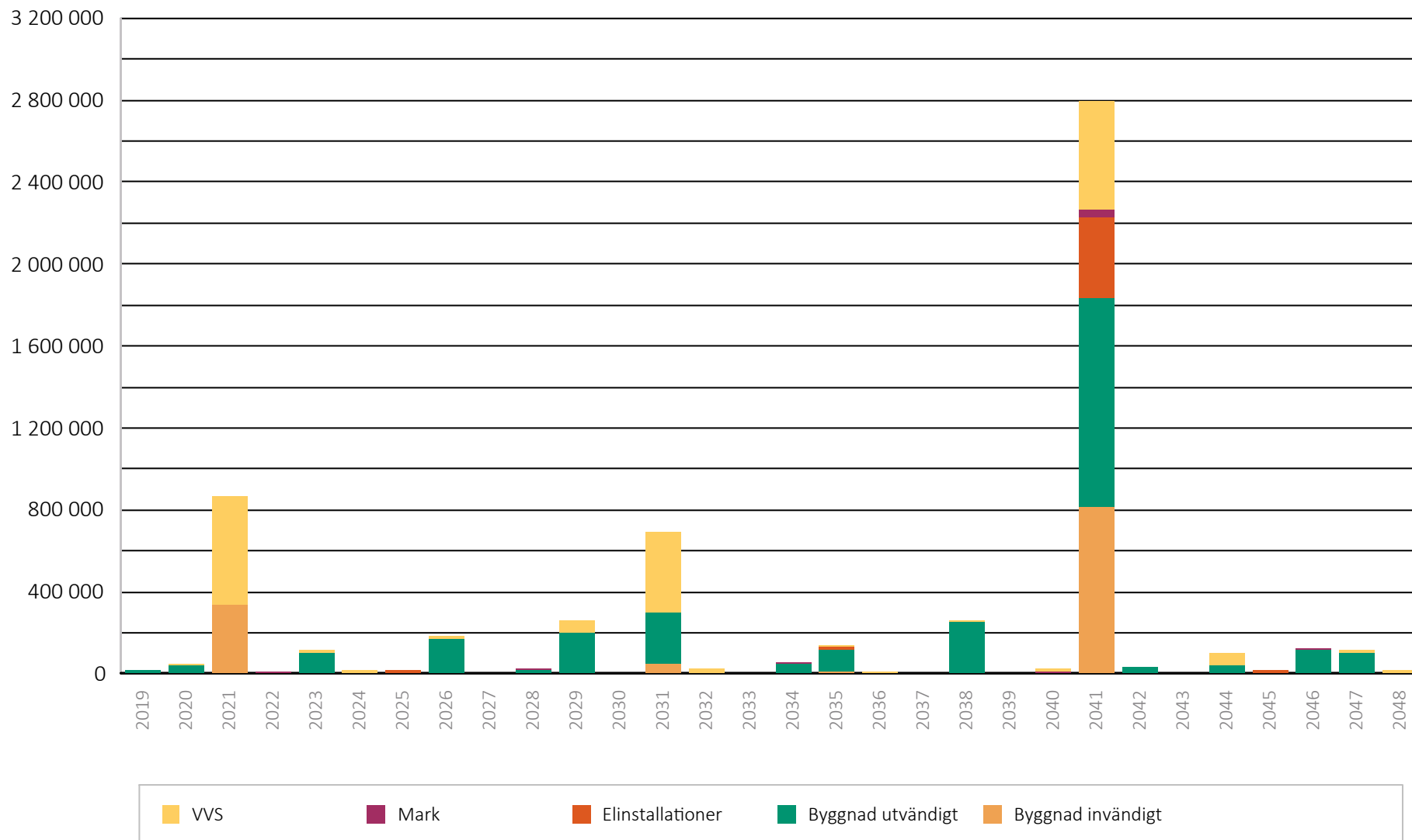
SBC Projektledning

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 beställansvar. Kontakta SBC med din förfrågan.

Årssammanställning Underhållsplan 30 år

År	Kostnad	Inkl. moms	Varav byte
2 019	16 000	20 000	0
2 020	50 044	62 555	0
2 021	864 470	1 080 588	495 000
2 022	8 300	10 375	0
2 023	113 944	142 430	0
2 024	15 000	18 750	0
2 025	15 000	18 750	0
2 026	185 444	231 805	0
2 027	0	0	0
2 028	28 300	35 375	0
2 029	258 472	323 090	0
2 030	0	0	0
2 031	691 200	864 000	681 200
2 032	27 444	34 305	0
2 033	0	0	0
2 034	54 300	67 875	0
2 035	141 444	176 805	12 500
2 036	9 400	11 750	0
2 037	0	0	0
2 038	262 444	328 055	0
2 039	0	0	0
2 040	23 300	29 125	0
2 041	2 800 314	3 500 393	816 000
2 042	30 000	37 500	0
2 043	0	0	0
2 044	100 072	125 090	0
2 045	15 000	18 750	0
2 046	122 300	152 875	114 000
2 047	113 944	142 430	0
2 048	15 000	18 750	0
Totalt perioden	5 961 136	7 451 420	
Varav byteskomponenter	2 118 700	2 648 375	
Genomsnitt per år under perioden totalt	198 705	248 381	
Underhållskostnad per kvm lgh- och lokalyta och år för perioden	96	120	
Riktlinje främst för brf som redovisar enligt det förenklade K2 regelverket			
Total summa byteskomponenter under perioden	2 118 700	2 648 375	
Total summa underhåll under perioden	3 842 436	4 803 045	
Genomsnitt underhåll per år under perioden	128 081	160 102	
Underhållskostnad per kvm lgh- och lokalyta och år för perioden	62	77	
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 /lägenhet och lokal						15				
Balkonger, besiktning										20
Balkongräcken, målning								30		
Cykelrum, helmålning			26							
El, besiktning av el-systemet							15			
Energideklaration			10							
Entréport, renovering/lackning	16									
Fläkttaggregat, FTX, lgh, byte			450							
Fläkttaggregat, lokal, renovering			9							
Golv/trappor, behandling/renovering			76							
Gräsytor, ilagning - jordförbättring - kompl.-såd				4						4
Injustering av värmesystem			59							
Källare, golv, helmålning			39							
Omfogning av fönster					102					
OVK-besiktning-FTX-system, lägenheter		12			12			12		
Röklucka , byte			45							
Sedumtak inkl. träläkt, förbättring/lagning		38								

	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028
Takplåt, målningsbättring								68		
Trapphus, helmålning			150							
Träpanel, 2 ggr strykning/omfogning								75		
Trästaket, oljning/målning				5						5
Total	16	50	864	8	114	15	15	185	0	28

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
Aluminiumfönster 1-luft > m2, justering	158																			
Avloppsstammar, spolning /lägenhet och lokal				15								15								15
Avstängningsventil, vatten, byte			72																	
Balkongplatta, betong, renovering										250										
Balkongräcken, målning						30								30						
Belysningsarmatur, liten, byte			48																	
Betongmarksten, omsättning													42							
Burspråk, plåt, renovering/målning	42															42				
Cykelrum, helmålning													26							
Dörrstängare							13													
El, besiktning av el-systemet							15										15			
Energideklaration			10										10							
Entréport, renovering/lackning						16														
Fasadställning, tillägg													380							
Fjärrvärmeundercentral komplett			250																	
Fläktaggregat, FTX, lgh, byte													450							
Fläktaggregat, lokal, renovering								9												

	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
Förråd, inredning, byte													96							
Golv/trappor, behandling/renovering													76							
Gräsytor, ilagning - jordförbättring - kompl.-såd						4						4						4		
Hängränna, galv/lack, byte			88																	
Injustering av värmesystem													59							
Källare, golv, helmålning													39							
Källare, tak/vägg, målning													154							
Omfogning av fönster							102												102	
OVK-besiktning-FTX-system, lägenheter	12			12			12			12			12			12				12
Portkod/ porttelefon			30																	
Puts - Omputsning 25%													400							
Radiatorventil och termostatventil, byte/lgh			60																	
Röklucka , byte													45							
Sedumtak byte																		114		
Serviscentral, byte													100							
Skärmtak,byte			24																	
Stigarledning från fast.servis till lgh/lokaler													288							
Stuprör galv/lack, byte			109																	

	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
Säkerhetsdörr, lgh, installation													225							
Takplåt, målningsbättring													68							
Trapphus, helmålning													150							
Träpanel, byte 100% av ytan													180							
Trästaket, oljning/målning						5						5						5		
Ventilationskanal, FTX-system, rensning / lgh	46															46				
Total	258	0	691	27	0	54	141	9	0	262	0	23	2 800	30	0	100	15	122	114	15



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