



## Underhållsplan 2019 - 2048

Förening Brf Josefina park  
Slottsgatan 18  
211 33 Malmö

Organisationnummer 769608-3026

### Fastighetsuppgifter

Byggnadsår 1896  
Antal Lgh 16  
Antal lokaler 0  
Tomtyta, kvm 547  
Lägenhetsyta, kvm 1474  
Byggnadstyp  
Antal huskroppar 1  
Fastighetsbeteckning Josefina 5

### Byggnadstekniska uppgifter

Grundmurar: Betong.  
Bjälklag: Trä.  
Fasad: Puts.  
Uppvärmning: Fjärrvärme.  
Värmeförsörjning: Fjärrvärmväxlare.  
Ventilation: Mekanisk frånluft, självdrag.  
Antal våningar: 4.  
Antal trapphus: 2.  
Källare: Ja.  
Vind: Ja delvis inredd.  
Fasader: Granit/puts.  
Balkonger: Ja, 9 st.  
Yttertak: Plåt mot gatorna, tegel mot gård.  
Fönster: Kopplade fönster av trä.  
Hiss: Ja, 1 st.  
Soppantering: Soprum för hushållssopor.

## Brf Josefina park Introduktion

### Varsågod, det här är föreningens underhållsplan!

Den ger föreningens styrelse möjlighet:

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

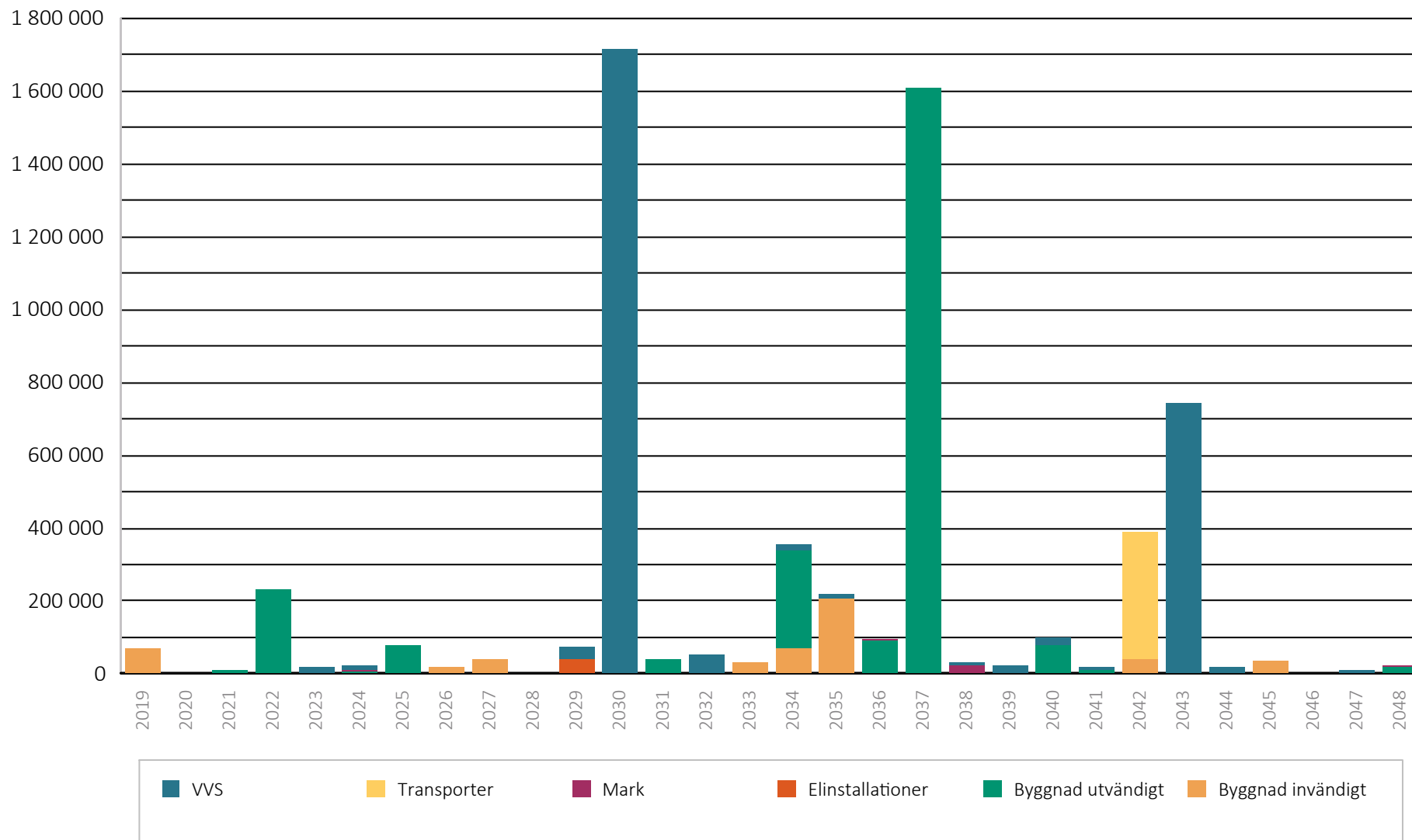
#### SBC Projektledning

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	68 000	85 000	0
2 020	2 500	3 125	0
2 021	10 000	12 500	0
2 022	232 000	290 000	0
2 023	20 000	25 000	0
2 024	24 500	30 625	0
2 025	77 550	96 938	0
2 026	18 500	23 125	0
2 027	40 000	50 000	0
2 028	2 500	3 125	0
2 029	73 600	92 000	0
2 030	1 712 000	2 140 000	0
2 031	40 000	50 000	0
2 032	53 500	66 875	0
2 033	30 000	37 500	0
2 034	354 000	442 500	0
2 035	217 600	272 000	0
2 036	94 900	118 625	0
2 037	1 607 040	2 008 800	0
2 038	32 000	40 000	0
2 039	24 000	30 000	0
2 040	100 050	125 063	0
2 041	19 600	24 500	0
2 042	390 000	487 500	0
2 043	743 220	929 025	0
2 044	18 500	23 125	0
2 045	35 000	43 750	0
2 046	0	0	0
2 047	9 600	12 000	0
2 048	22 500	28 125	0
<b>Totalt perioden</b>	<b>6 072 660</b>	<b>7 590 825</b>	
<b>Varav byteskomponenter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Genomsnitt per år under perioden totalt</b>	<b>202 422</b>	<b>253 028</b>	
<b>Underhållskostnad per kvm lgh- och lokalyta och år för perioden</b>	<b>137</b>	<b>172</b>	
Riktlinje främst för brf som redovisar enligt det förenklade K2 regelverket			
<b>Total summa byteskomponenter under perioden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Total summa underhåll under perioden</b>	<b>6 072 660</b>	<b>7 590 825</b>	
<b>Genomsnitt underhåll per år under perioden</b>	<b>202 422</b>	<b>253 028</b>	
<b>Underhållskostnad per kvm lgh- och lokalyta och år för perioden</b>	<b>137</b>	<b>172</b>	
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						16				
Balkonger, besiktning						6				
Balkongräcken , målning							13			
Entréport, reovering/lackning			10							
Fönster, reovering/målning				232						
Mangel, golvplacerad kallmangel, byte								19		
OVK-besiktning, lägenheter					10					
Takplåt, och beslag, målningsbättring							65			
Torktumlare 4,5 - 7,5 kg, , byte	28									
Tvättmaskin, 5,5-7,5 kg, byte	40								40	
Utemöbler, målning/oljning		3				3				3
Ventilationskanal, rensning / lgh					10					
<b>Total</b>	<b>68</b>	<b>3</b>	<b>10</b>	<b>232</b>	<b>20</b>	<b>25</b>	<b>78</b>	<b>19</b>	<b>40</b>	<b>3</b>

## 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
Armatyr, belysning fasad, byte																				20
Avloppsstammar inkl. ytskikt &porslin, byte / lgh		1 712																		
Avloppsstammar, spolning /lägenhet och lokal	16					16					16					16				
Avstängningsventil, vatten, byte												20								
Balkong btg, renovering						270														
Balkongräcken , målning												13								
Betongplattor, omsättning										22										
Energideklaration	8										8									
Entréport, renovering/lackning			10										10							
Fasad, målarställning									162											
Fjärrvärme uc. renovering, pumpar /styrning															75					
Frånluftsfläkt, källare, byte				24																
Frånluftsfläkt, tak, byte				27																
Fönster, lgh, byte									1 299											
Golv/trappor cementmosaik, djuprengöring/behandling							48													
Hiss renovering														350						
Hängränna, galv/lack, byte								30												

	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
Injustering av värmesystem															44					
Lysrörsarmatur med rörelsevakt, trapphus							20													
OVK-besiktning, lägenheter	10						10						10						10	
Portkod/ porttelefon	40																			
Puts - Omputsning 25%								146												
Radiatorer /lgh, byte															560					
Radiatorventil och termostatventil, byte/lgh															64					
Röklucka ca 1 kvm, byte			30																	
Stuprör galv/lack, byte								62												
Takplåt, och beslag, målningsbättring												65								
Torkskåp, byte					30															
Torktumlare 4,5 - 7,5 kg, , byte						28														
Trapphus, helmålning							140													
Tvättmaskin, 5,5-7,5 kg, byte						40								40						
Tvättstuga, 12-15 kvm, renovering																	35			
Utemöbler, målning/oljning				3				3				3				3				3
Ventilationskanal, rensning / lgh										10										
<b>Total</b>	<b>74</b>	<b>1 712</b>	<b>40</b>	<b>54</b>	<b>30</b>	<b>354</b>	<b>218</b>	<b>95</b>	<b>1 607</b>	<b>32</b>	<b>24</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>390</b>	<b>743</b>	<b>19</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>23</b>



[kundtjänst@sbc.se](mailto:kundtjänst@sbc.se)  
0771-722 722  
[www.sbc.se](http://www.sbc.se)