



# Underhållsplan

År 2023 till 2028

**Smedjan 14**

Smedjan 14

Datum för utskrift: 2024-05-16



Detta är en exporterad version av en underhållsplan i webbapplikationen Planima.  
Läs mer på [www.planima.se](http://www.planima.se)

## Innehållsförteckning

Översikt	2
Om fastigheten	5
Åtgärder per år	8
Åtgärder per kategori	12
Åtgärdsbeskrivningar och bilder	15
Kommentarer	20
Åtgärdshistorik	22
Ekonomisk analys	24

# Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

## Underhållsplanens inställningar

Namn	Smedjan 14
Startår	2022
Slutår	2071
Moms på kostnadssummor	25.0%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	10.0%
Årlig uppräknings (%)	0.0%
Basår för indexering	Inget startår
Filter	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>År:</b> 2023 - 2028</li><li>• <b>Åtgärdstyp:</b> Alla åtgärder</li></ul>

Styrelsen för Brf Smedjan 14 har gett Nabo i uppdrag att upprätta en Underhållsplan på 50 år. Underhållsplanen innehåller uppgifter om utemiljö, allmänna utrymmen, trapphus, teknikutrymmen och installationer mm.

Syftet är att göra en bedömning över kommande underhållsbehov och kostnader för detta.

UH-Planen innehåller en bedömning av det periodiska underhållsbehovet under kommande 50 års period. Varje enskild åtgärd har en uppskattad kostnad och åtgärds punkt angiven.

Betrakta kostnaderna i planen som en kvalificerad indikation för att kunna bilda er en uppfattning av finansieringsbehovet.

Finansiering av underhållsplanens olika kostnader sker förmodligen mest fördelaktigt med nya lån, på grund av hur skattereglerna för amortering på föreningens lån ser ut idag.

Lånet ska motsvara åtgärdens kostnad, varken mer eller mindre. På så sätt hinner lånen amorteras ner och nytt utrymme skapas för nya lån.

Genom att amortera på föreningens lån uppstår indirekt kapitaltillskott, något som varje medlem får dra nytta av när det är dags att deklarerera en eventuell försäljning.

En kombination mellan sparade medel och nya lån behöver inte vara fel, men det är riskabelt att stapla pengar på hög som äts upp av inflation. Grundprincipen är att alla medlemmar, nuvarande och kommande, ska behandlas lika. Att med hjälp av medlemmarnas avgifter skapa en buffert för sparande och investeringar kommer främst att gynna framtida medlemmar.

Kostnader för myndighetsbesiktningar uppgår till enbart 1 krona i underhållsplanen eftersom de bokförs under en egen post i er årsredovisning.

Myndighetsbesiktningar tas enbart med som en praktisk påminnelse om att dessa bör/ska utföras.

# Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

## Smedjan 14



Adress	Dalagatan 90, Västeråsgatan 5-11, Västmannagatan 101 11343 Stockholm
Boarea (BOA)	6448 m <sup>2</sup>
Byggår	1929

Brf Smedjan 14 ligger på Dalagatan 90, Västeråsgatan 5-11, Västmannagatan 101, i Stockholm. Fastigheten uppställdes år 1929 och har en boarea på 6448 m<sup>2</sup>.

Renoveringshistorik i urval:

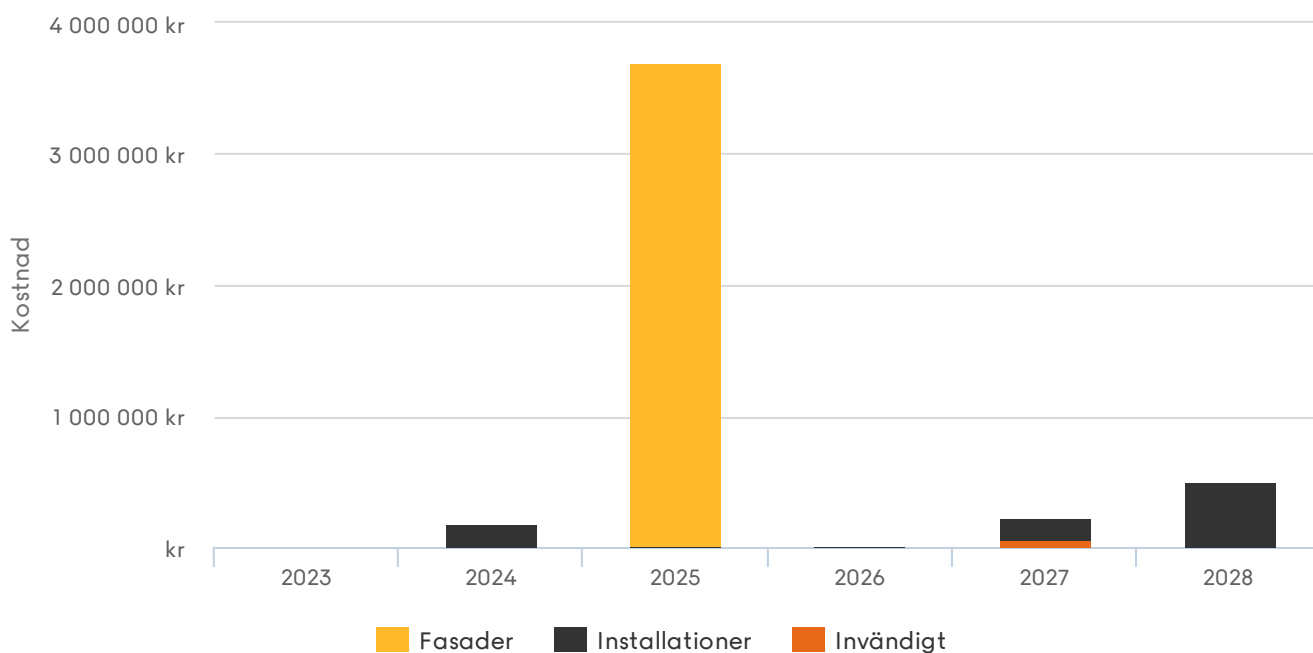
- 1968- 1970 - Omfattande byggnationer i hela fastigheten
- 1993 - Putsning fasad
- 2005 - Nya fönster
- 2005 - Byggnation av balkonger
- 2008 - Renovering av innergård
- 2016 - Ny undercentral
- 2017 - El och avloppstamsbyte
- 2017 - Renovering tvättstuga
- 2018 - Installationer av dörrautomatiker samt passersystem
- 2019 - Renovering av källarplan och cykel barnvagnsförråd
- 2019 - Dränering av innergård mot fastighet
- 2020 - Installation av nya hissar
- 2020-2021 - Nytt tak, samt byggnation av 10 vindslägenheter
- 2021 - Nya dörrar mot innergården
- 2021 - Installation av säkerhetsdörrar för varje lägenhet
- 2021 - Renovering innergård
- 2021 - Värmekabel i avrinningssystem
- 2021-2022 - Renovering trapphus



# Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

### Total kostnad planerat underhåll per år



## 2023

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK	Installationer	Kontroller/Besiktningar	6 år	Genomförd	<b>100 kr</b> Faktisk kostnad: 50 000 kr
Radonmätning	Invändigt	Kontroller/Besiktningar	10 år	Genomförd	<b>1 kr</b> Faktisk kostnad: 29 000 kr

**100 kr**

## 2024

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte tvättmaskin	Installationer	Tvättstuga	15 år	Planerad	58 000 kr
Hissbesiktning	Installationer	Hiss	1 år	Genomförd	8 000 kr Faktisk kostnad: 10 000 kr
Rökluckebesiktning	Installationer	Kontroller/Besiktningar	1 år	Planerad	0 kr
Stampolning	Installationer	Va-Stammar	3 år	Planerad	120 000 kr

**186 000 kr**

## 2025

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Fönsterrenovering	Fasader	Fönster	15 år	Planerad	2 717 000 kr
Hissbesiktning	Installationer	Hiss	1 år	Planerad	8 000 kr
Renovering fönsterdörrar	Fasader	Fönsterdörrar	15 år	Planerad	668 000 kr
Renovering trapphusfönster	Fasader	Fönster	15 år	Planerad	303 000 kr
Rökluckebesiktning	Installationer	Kontroller/Besiktningar	1 år	Planerad	0 kr

**3 696 000 kr**

## 2026

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Hissbesiktning	Installationer	Hiss	1 år	Planerad	8 000 kr
Rökluckebesiktning	Installationer	Kontroller/Besiktningar	1 år	Planerad	0 kr

**8 000 kr**

## 2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte torktumlare	Installationer	Tvättstuga	15 år	Planerad	48 000 kr
Hissbesiktning	Installationer	Hiss	1 år	Planerad	8 000 kr
Renovering slussdörrar i trapphus	Invändigt	Allmänna utrymmen	5 år	Planerad	55 000 kr
Rökluckebesiktning	Installationer	Kontroller/Besiktningar	1 år	Planerad	0 kr
Stampolning	Installationer	Va-Stammar	3 år	Planerad	120 000 kr

**231 000 kr**

## 2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte passersystem, tagg samt kodlås	Installationer	Passersystem	10 år	Planerad	440 000 kr
Byte tvättmaskin	Installationer	Tvättstuga	15 år	Planerad	58 000 kr
Hissbesiktning	Installationer	Hiss	1 år	Planerad	8 000 kr
Rökluckebesiktning	Installationer	Kontroller/Besiktningar	1 år	Planerad	0 kr

**506 000 kr**

# Åtgärder per kategori

Denna del visar alla åtgärder uppdelat på fastighetens olika kategorier och lägen.

## Fasader

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<b>Fönster</b>							
Fönsterrenovering	2025	15 år	2005	494	st	4 000 kr	<b>2 717 000 kr</b>
Renovering trapphusfönster	2025	15 år	2005	55	st	4 000 kr	<b>303 000 kr</b>
<b>Fönsterdörrar</b>							
Renovering fönsterdörrar	2025	15 år	2005	81	st	6 000 kr	<b>668 000 kr</b>

## Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<b>Hiss</b>							
Hissbesiktning <span>Genomförd</span>	2024			6	st	1 000 kr	<b>8 000 kr</b>
Hissbesiktning	2025	1 år	2024	6	st	1 000 kr	<b>8 000 kr</b>
<b>Kontroller/Besiktningar</b>							
OVK <span>Genomförd</span>	2023			87	st	1 kr	<b>100 kr</b>
Rökluckebesiktning	2024	1 år		1	st	0 kr	<b>0 kr</b>
<b>Passersystem</b>							
Byte passersystem, tagg samt kodlås	2028	10 år	2018	32	st	10 000 kr	<b>440 000 kr</b>
<b>Tvättstuga</b>							
Byte torktumlare	2027	15 år	2012	1	st	35 000 kr	<b>48 000 kr</b>
Byte tvättmaskin	2024	15 år	2006	1	st	42 000 kr	<b>58 000 kr</b>
Byte tvättmaskin	2028	15 år	2013	1	st	42 000 kr	<b>58 000 kr</b>
<b>Va-Stammar</b>							
Stampspolning	2024	3 år		87	st	1 000 kr	<b>120 000 kr</b>

## Invändigt

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<b>Allmänna utrymmen</b>							
Renovering slussdörrar i trapphus	2027	5 år		8	st	5 000 kr	<b>55 000 kr</b>
<b>Kontroller/Besiktningar</b>							
Radonmätning	2023			1	st	1 kr	<b>1 kr</b>
<b>Genomförd</b>							

# Åtgärdsbeskrivningar och bilder

Denna del beskriver åtgärder som har bilder och beskrivningar kopplade till sig.



## OVK

**Förekommer år:** 2023  
**Intervall:** -  
**Kategori:** Installationer  
**Läge:** Kontroller/Besiktningar  
**Märkning:** -

**Total kostnad:** 100 kr inkl. moms  
**Styckpris:** 100 kr exkl. moms  
**Antal:** 87  
**Enhet:** st

För de flesta byggnader ska OVK göras regelbundet, var 3e eller 6e år i enlighet med myndighetskrav. Besiktningen utförs för att säkerställa att ventilationen uppfyller de krav som ställs på byggnaden. Det är fastighetsägaren själv som måste beställa kontrollen. Kontrollen utförs av en certifierad, sakkunnig funktionskontrollant. Vi på Nabo har mångårig erfarenhet av OVK. Vill du ha hjälp med detta? Maila till: [projektledning@nabo.se](mailto:projektledning@nabo.se).

## Byte tvättmaskin

**Förekommer år:** 2024, 2039, 2054, 2069, 2084, 2099, 2114  
**Intervall:** 15 år  
**Kategori:** Installationer  
**Läge:** Tvättstuga  
**Märkning:** -

**Total kostnad:** 58 000 kr inkl. moms  
**Styckpris:** 42 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 1  
**Enhet:** st

Bytesfrekvens kan variera beroende på användning och slitage.

## Hissbesiktning

**Förekommer år:** 2024  
**Intervall:** -  
**Kategori:** Installationer  
**Läge:** Hiss  
**Märkning:** -

**Total kostnad:** 8 000 kr inkl. moms  
**Styckpris:** 1 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 6  
**Enhet:** st

Hissar ska besiktigas varje år enligt krav från myndigheterna. Fastighetsägaren är ansvarig för att beställning sker i tid. besiktningen omfattar inte bara säkerhet och hälsa, utan även skötsel och underhåll.



## Rökluckebesiktning

**Förekommer år:** 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124

**Total kostnad:** 0 kr inkl. moms

**Intervall:** 1 år

**Styckpris:** 0 kr exkl. moms

**Kategori:** Installationer

**Antal:** 1

**Läge:** Kontroller/Besiktningar

**Enhet:** st

**Märkning:** -

Rökluckan/rökgasfläkten är en viktig del i en byggnads byggnadstekniska brandskydd och ska kontrolleras en gång per år i enlighet myndighetsregler.

## Stampolning

**Förekommer år:** 2024, 2027, 2030, 2033, 2036, 2039, 2042, 2045, 2048, 2051, 2054, 2057, 2060, 2063, 2066, 2069, 2072, 2075, 2078, 2081, 2084, 2087, 2090, 2093, 2096, 2099, 2102, 2105, 2108, 2111, 2114, 2117, 2120, 2123

**Total kostnad:** 120 000 kr inkl. moms

**Intervall:** 3 år

**Styckpris:** 1 000 kr exkl. moms

**Kategori:** Installationer

**Antal:** 87

**Läge:** Va-Stammar

**Enhet:** st

**Märkning:** -

Stampolning rekommenderas vart 7e år för att förebygga stopp i stammar och därmed öka livslängden för dessa.

## Fönsterrenovering

**Förekommer år:** 2025, 2040, 2055, 2070, 2085, 2100, 2115

**Intervall:** 15 år

**Kategori:** Fasader

**Läge:** Fönster

**Märkning:** -

**Total kostnad:** 2 717 000 kr inkl. moms

**Styckpris:** 4 000 kr exkl. moms

**Antal:** 494

**Enhet:** st

Snittpris för renovering av fönsterparti. Vill ni ha hjälp med detta projekt? Kontakta er tekniska förvaltare på Nabo eller maila till: [projektledning@nabo.se](mailto:projektledning@nabo.se) Priset kan komma att justeras beroende på omfattning.



## Hissbesiktning

**Förekommer år:** 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, **Total kostnad:** 8 000 kr inkl. moms

2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042,

2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052,

2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062,

2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073,

2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084,

2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095,

2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106,

2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118,

2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124

**Intervall:** 1 år

**Kategori:** Installationer

**Läge:** Hiss

**Märkning:** -

**Styckpris:** 1 000 kr exkl. moms

**Antal:** 6

**Enhet:** st

Hissar ska besiktigas varje år enligt krav från myndigheterna. Fastighetsägaren är ansvarig för att beställning sker i tid. besiktningen omfattar inte bara säkerhet och hälsa, utan även skötsel och underhåll.

### Byte torktumlare

**Förekommer år:** 2027, 2042, 2057, 2072, 2087, 2102, 2117

**Intervall:** 15 år

**Kategori:** Installationer

**Läge:** Tvättstuga

**Märkning:** -

**Total kostnad:** 48 000 kr inkl. moms

**Styckpris:** 35 000 kr exkl. moms

**Antal:** 1

**Enhet:** st

Bytesfrekvens kan variera beroende på användning och slitage.

### Byte passersystem, tagg samt kodlås

**Förekommer år:** 2028, 2038, 2048, 2058, 2068, 2078, 2088, 2098, 2108, 2118

**Intervall:** 10 år

**Kategori:** Installationer

**Läge:** Passersystem

**Märkning:** -

**Total kostnad:** 440 000 kr inkl. moms

**Styckpris:** 10 000 kr exkl. moms

**Antal:** 32

**Enhet:** st



### Byte tvättmaskin

**Förekommer år:** 2028, 2043, 2058, 2073, 2088, 2103, 2118

**Intervall:** 15 år

**Kategori:** Installationer

**Läge:** Tvättstuga

**Märkning:** -

**Total kostnad:** 58 000 kr inkl. moms

**Styckpris:** 42 000 kr exkl. moms

**Antal:** 1

**Enhet:** st

Bytesfrekvens kan variera beroende på användning och slitage.

# Kommentarer

Denna del visar alla kommentarer som skrivits för planens åtgärder.

Skribent och  
tidpunkt

Kommentar

*Rökluckebesiktning (2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2037)*

**jennyfer.namazi@renewservice.se**  
2024-05-16 12:05

Ingår i vårt avtal med OdenDrift

# Åtgärdshistorik

Denna del visar alla åtgärder i underhållsplanen som markerats som genomförda och sparats i åtgärdshistoriken.

År	Namn	Planerad kostnad	Faktisk kostnad	Kommentar
2022	Energideklaration <b>Kategori:</b> Installationer <b>Läge:</b> Kontroller/Besiktningar	<b>12 000 kr</b> Inkl. moms	<b>11 125 kr</b> Inkl. moms	Genomförd av RicMan
2023	OVK <b>Kategori:</b> Installationer <b>Läge:</b> Kontroller/Besiktningar	<b>100 kr</b> Inkl. moms	<b>50 000 kr</b> Inkl. moms	Genomförd men ej godkänd. Genomfördes av RicMan Energy
2023	Radonmätning <b>Kategori:</b> Invändigt <b>Läge:</b> Kontroller/Besiktningar	<b>100 kr</b> Inkl. moms	<b>28 750 kr</b> Inkl. moms	Genomförd av RicMan Energy
2024	Hissbesiktning <b>Kategori:</b> Installationer <b>Läge:</b> Hiss	<b>8 000 kr</b> Inkl. moms	<b>9 975 kr</b> Inkl. moms	Utförd av Hissbesiktningar i Sverige AB

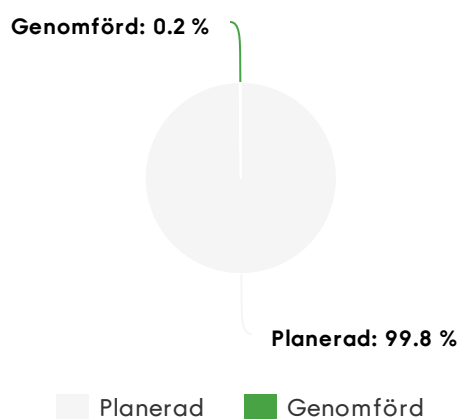


# Ekonomisk analys

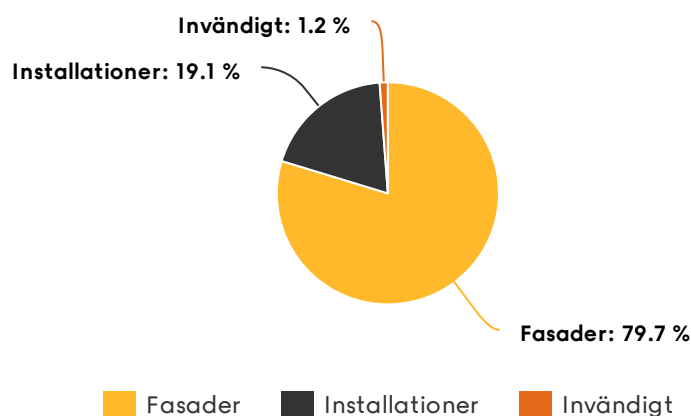
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Total kostnad	4 626 996 kr
Kostnad per år	771 166 kr
Kostnad per år och m <sup>2</sup>	120 kr / m <sup>2</sup>
Underhållsskuld	0 kr
Underhållsskuld per m <sup>2</sup>	0 kr / m <sup>2</sup>

## Kostnad per status

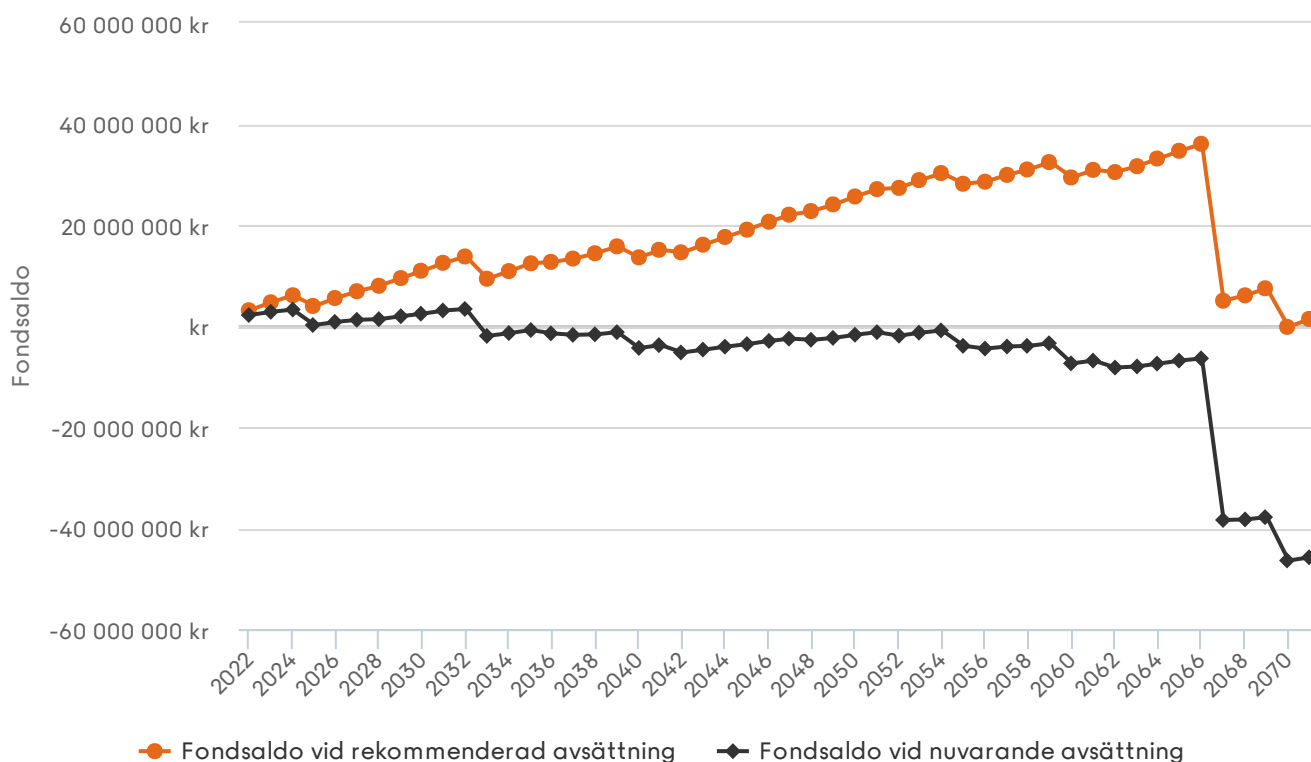


## Kostnad per kategori



## Avsättningsanalys

Avsättningsanalysen visar **hela din underhållsplan** och **exkluderar investeringsåtgärder**. Eventuella filter som ställts in påverkar inte analysen.



Nuvarande avsättning per m <sup>2</sup> (BOA)	99 kr / m <sup>2</sup>
Rekommenderad avsättning per m <sup>2</sup> (BOA)	245 kr / m <sup>2</sup>
Rekommenderad årlig avsättning till fond för underhåll	1 579 760 kr
Nuvarande årlig avsättning till fond för underhåll	636 000 kr
Saldo i underhållsfond vid inledningen av år 2022	1 542 000 kr