

## Brf KJ-hus nr 1



### *Underhållsplan 2020 - 2049*

|                                   |                         |
|-----------------------------------|-------------------------|
| Förening                          | Brf KJ-hus nr 1         |
| Organisationnummer                | 717600-8451             |
| <b><u>Fastighetsuppgifter</u></b> |                         |
| Byggnadsår                        | 1974                    |
| Antal Lgh                         | 60                      |
| Antal lokaler                     | 2                       |
| Tomtyta, kvm                      | 1674                    |
| Lägenhetsyta, kvm                 | 3377                    |
| Lokalyta, kvm                     | 774                     |
| Byggnadstyp                       | Flerfamiljshus          |
| Antal huskroppar                  | 1                       |
| Fastighetsbeteckning              | UPPSALA - FÅLHAGEN 11:7 |

### **Byggnadstekniska uppgifter**

**Antal våningar:** 5  
**Tak:** Valmat sadeltak med täckning av papp.  
Falsad plåt på kupor.  
**Fasad:** Tegel  
**Fönster:** Aluminium  
**Balkonger:** Gjuten platta med skärträcken i plåt  
**Hiss:** 3 st linhissar  
**Uppvärmning:** Vattenburen fjärrvärme  
**Ventilation:** Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning (FTX)

## Brf KJ-hus nr 1 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.

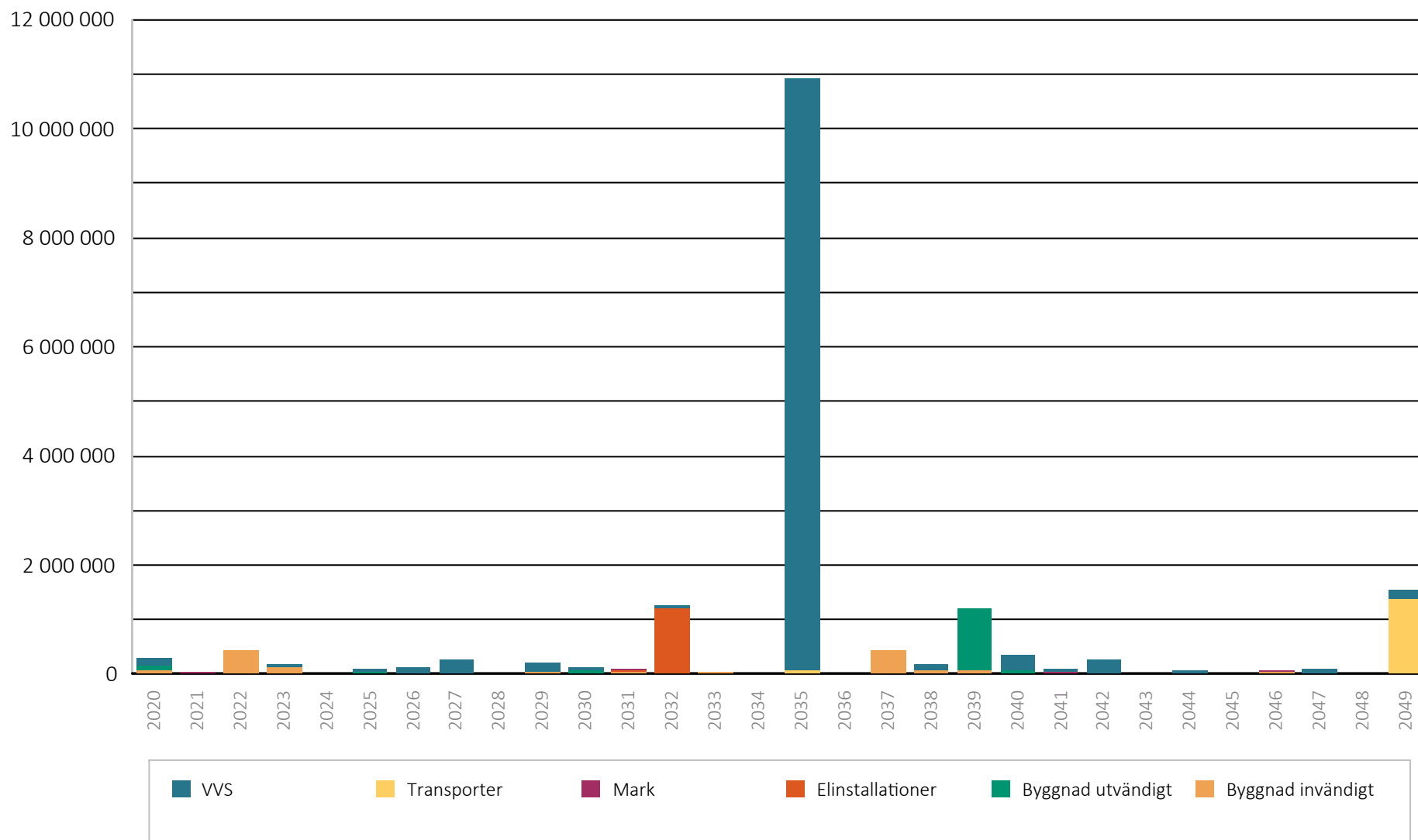
#### SBC Projektledning

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 |
|---|-------------------|-------------------|------------|
| 2 020   | 289 800           | 362 250           | 102 200    |
| 2 021   | 46 300            | 57 875            | 0          |
| 2 022   | 450 000           | 562 500           | 0          |
| 2 023   | 197 000           | 246 250           | 113 000    |
| 2 024   | 0                 | 0                 | 0          |
| 2 025   | 92 000            | 115 000           | 0          |
| 2 026   | 124 250           | 155 313           | 0          |
| 2 027   | 275 000           | 343 750           | 250 000    |
| 2 028   | 0                 | 0                 | 0          |
| 2 029   | 201 500           | 251 875           | 0          |
| 2 030   | 123 600           | 154 500           | 0          |
| 2 031   | 101 300           | 126 625           | 35 000     |
| 2 032   | 1 275 000         | 1 593 750         | 1 216 000  |
| 2 033   | 35 000            | 43 750            | 35 000     |
| 2 034   | 0                 | 0                 | 0          |
| 2 035   | 10 919 000        | 13 648 750        | 10 800 000 |
| 2 036   | 21 000            | 26 250            | 0          |
| 2 037   | 450 000           | 562 500           | 0          |
| 2 038   | 183 250           | 229 063           | 80 000     |
| 2 039   | 1 214 400         | 1 518 000         | 1 174 400  |
| 2 040   | 357 000           | 446 250           | 325 000    |
| 2 041   | 105 300           | 131 625           | 0          |
| 2 042   | 275 000           | 343 750           | 215 000    |
| 2 043   | 25 000            | 31 250            | 0          |
| 2 044   | 59 000            | 73 750            | 0          |
| 2 045   | 0                 | 0                 | 0          |
| 2 046   | 56 000            | 70 000            | 35 000     |
| 2 047   | 84 000            | 105 000           | 0          |
| 2 048   | 12 000            | 15 000            | 12 000     |
| 2 049   | 1 545 000         | 1 931 250         | 1 380 000  |
| <b>Totalt perioden</b>  | <b>18 516 700</b> | <b>23 145 875</b> |            |
| <b>Varav byteskomponenter</b>   | <b>15 772 600</b> | <b>19 715 750</b> |            |
| <b>Genomsnitt per år under perioden totalt</b>                              | <b>617 223</b>    | <b>771 529</b>    |            |
| <b>Underhållskostnad per kvm lgh- och lokalyta och år för perioden</b>      | <b>149</b>        | <b>186</b>        |            |
| Riktlinje främst för brf som redovisar enligt det förenklade K2 regelverket |                   |                   |            |
| <b>Total summa byteskomponenter under perioden</b>                          | <b>15 772 600</b> | <b>19 715 750</b> |            |
| <b>Total summa underhåll under perioden</b>                                 | <b>2 744 100</b>  | <b>3 430 125</b>  |            |
| <b>Genomsnitt underhåll per år under perioden</b>                           | <b>91 470</b>     | <b>114 338</b>    |            |
| <b>Underhållskostnad per kvm lgh- och lokalyta och år för perioden</b>      | <b>22</b>         | <b>28</b>         |            |
| Riktlinje främst för brf som redovisar enligt huvudregelverket K3           |                   |                   |            |

### Kostnader per år (exkl. moms)



### Årskostnader per byggnadsdel(2020 - 2029)

Samtliga kostnader är i tusentals kronor exkl. moms.

| Byggnadsdel                                     | 2 020 | 2 021 | 2 022 | 2 023 | 2 024 | 2 025 | 2 026 | 2 027 | 2 028 | 2 029 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Avloppsstammar, spolning                        | 60    |       |       |       |       | 60    |       |       |       |       |
| Energideklaration                               |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 10    |
| Entréport, renovering/lackning                  |       |       |       |       |       | 32    |       |       |       |       |
| Fasad tegel, lagning vid stuprör                | 20    |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Fläktaggregat cykelrum, renovering              |       |       |       | 25    |       |       |       |       |       |       |
| Fläktaggregat tvättstuga, renovering            |       |       |       |       |       |       |       | 25    |       |       |
| Fläktaggregat vind, renovering                  |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 75    |
| Grind smide, målning                            |       | 6     |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Hyra skylift                                    | 15    |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Källargångar/förråd mm, enkel målning           |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 38    |
| OVK-besiktning FTX                              | 59    |       |       | 59    |       |       | 59    |       |       | 59    |
| Plank, gård, målning                            |       |       |       |       |       |       | 15    |       |       |       |
| P-platser, linjemarkering, enkel behandlindling |       | 21    |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Regler och avstängningsventil värme DN25, byte  | 15    |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Röklucka, byte                                  | 60    |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Sophus, målning                                 |       | 14    |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Stuprör mot gata, byte                          | 27    |       |       |       |       |       |       |       |       |       |

|                                    | 2 020      | 2 021     | 2 022      | 2 023      | 2 024    | 2 025     | 2 026      | 2 027      | 2 028    | 2 029      |
|------------------------------------|------------|-----------|------------|------------|----------|-----------|------------|------------|----------|------------|
| Takfläkt, byte/renovering          |            |           |            |            |          |           |            |            |          | 20         |
| Takfotsplåt och fotränna, målning  | 34         |           |            |            |          |           |            |            |          |            |
| Trapphus, målning inkl. snickerier |            |           | 450        |            |          |           |            |            |          |            |
| Trästaket, oljning/målning         |            | 6         |            |            |          |           | 6          |            |          |            |
| Tvättmaskin W465H, byte            |            |           |            | 80         |          |           |            |            |          |            |
| Tvättstuga, golv, byte             |            |           |            | 21         |          |           |            |            |          |            |
| Tvättstuga, väggar, målning        |            |           |            | 12         |          |           |            |            |          |            |
| Ventilationskanal, rensning        |            |           |            |            |          |           | 44         |            |          |            |
| Värmeundercentral, byte            |            |           |            |            |          |           |            | 250        |          |            |
|                                    |            |           |            |            |          |           |            |            |          |            |
| <b>Total</b>                       | <b>290</b> | <b>46</b> | <b>450</b> | <b>197</b> | <b>0</b> | <b>92</b> | <b>124</b> | <b>275</b> | <b>0</b> | <b>202</b> |

## Årskostnader per byggnadsdel(2030 - 2049)

Samtliga kostnader är i tusentals kronor exkl. moms.

| Byggnadsdel   | 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 | 2 049 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Avloppsstammar inkl. ytskikt & porslin, byte / lgh  |       |       |       |       |       | 10 800 |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Avloppsstammar, spolning                            | 60    |       |       |       |       |        |       |       |       |       |       |       | 60    |       |       |       |       |       |       | 60    |
| Besiktning av el-system                             |       | 20    |       |       |       |        |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Byte hisslinor/underhåll hiss                       |       |       |       |       |       | 60     |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| El, stigarledning från fast.servis till lgh/lokaler |       |       | 1 116 |       |       |        |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Elcentraler, byte                                   |       |       | 100   |       |       |        |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Energideklaration                                   |       |       |       |       |       |        |       |       |       | 10    |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 10    |
| Entréport, renovering/lackning                      |       |       |       |       |       |        |       |       |       |       | 32    |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Expansionskärl slutet 200 l, byte                   |       |       |       |       |       |        |       |       |       |       |       |       | 110   |       |       |       |       |       |       |       |
| FjärrvärmeUC. renovering, pumpar /styrning          |       |       |       |       |       |        |       |       |       |       |       |       | 75    |       |       |       |       |       |       |       |
| Fläktaggregat cykelrum, renovering                  |       |       |       |       |       |        |       |       |       |       |       |       |       | 25    |       |       |       |       |       |       |
| Fläktaggregat tvättstuga, renovering                |       |       |       |       |       |        |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 25    |       |       |
| Fläktaggregat vind, renovering                      |       |       |       |       |       |        |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 75    |
| Grind smide, målning                                |       | 6     |       |       |       |        |       |       |       |       |       | 6     |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Hiss, maskin mm, utbyte/renovering                  |       |       |       |       |       |        |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 1 380 |
| Korrosionsskydd Elysator 50, byte                   |       |       |       |       |       |        |       |       |       |       |       |       | 30    |       |       |       |       |       |       |       |
| Luftavfuktare El-Björn, byte                        |       |       |       | 35    |       |        |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |

|   | 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 | 2 049 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Mangel Podab, byte                              |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 25    |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| OVK-besiktning FTX                              |       |       | 59    |       |       | 59    |       |       | 59    |       |       | 59    |       |       | 59    |       |       | 59    |       |       |
| Plank, gård, målning                            |       |       |       |       |       |       | 15    |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 15    |       |       |       |
| P-platser, linjemarkering, enkel behandlindling |       | 21    |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 21    |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Röklucka, byte                                  |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 60    |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Snörasskydd, byte                               |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 78    |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Sophus, målning                                 |       | 14    |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 14    |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Tak, papp, byte                                 |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 700   |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Takfläkt, byte/reovering                        |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 20    |
| Takfotsplåt och fotränna galv/lack, byte        |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 336   |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Takfotsplåt och fotränna, målning               | 34    |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Takkupor plåt, målning                          | 30    |       |       |       |       |       |       |       |       | 30    |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Termostatventiler, byte                         |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 300   |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Torktumlare Podab, byte                         |       | 35    |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 35    |       |       |       |
| Trapphus, målning inkl. snickerier              |       |       |       |       |       |       |       | 450   |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Trästaket, oljning/målning                      |       | 6     |       |       |       |       | 6     |       |       |       |       | 6     |       |       |       |       | 6     |       |       |       |
| Tvättmaskin W465H, byte                         |       |       |       |       |       |       |       |       | 80    |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Tvättstuga, väggar, målning                     |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 12    |



|                             | 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     | 2 049        |
|-----------------------------|------------|------------|--------------|-----------|----------|---------------|-----------|------------|------------|--------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|--------------|
| Ventilationskanal, rensning |            |            |              |           |          |               |           |            | 44         |              |            |            |            |           |           |          |           |           |           |              |
| <b>Total</b>                | <b>124</b> | <b>101</b> | <b>1 275</b> | <b>35</b> | <b>0</b> | <b>10 919</b> | <b>21</b> | <b>450</b> | <b>183</b> | <b>1 214</b> | <b>357</b> | <b>105</b> | <b>275</b> | <b>25</b> | <b>59</b> | <b>0</b> | <b>56</b> | <b>84</b> | <b>12</b> | <b>1 545</b> |



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