



Underhållsplan

År 2015 till 2045

Brf Steningen 2

Steningen 2

Datum för utskrift: 2020-03-16

planima

Detta är en exporterad version av en underhållsplan i webbapplikationen Planima.

Läs mer på www.planima.se

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
Översikt	3
Om fastigheten	6
Åtgärder per år	9
Åtgärder per kategori	16
Åtgärdsbeskrivningar och bilder	19
Kommentarer	23
Åtgärdshistorik	25
Ekonomisk analys	27

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Namn	Underhållsplan Brf Steningen 2 2019 till 2049
Startår	2015
Slutår	2045
Moms på kostnadssummor	Inkl (25%)
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	Inget kostnadstillägg för byggherrekostnader (0%)
Årlig indexuppräknings av kostnader (%)	Ingen indexering (0%)
Startår för indexering	2015
Filter	• År: 2015 - 2045 • Åtgärdstyp: Alla åtgärder

1. Underhållsplanens syfte

Underhållsplanens syfte är att ge underlag för kort- och långsiktig planering och kostnadsavsättning för underhåll (förbättring, förnyelse och reparation) av de objekt, som ingår i Steningen 2). Om inte sådant underhåll sker i rätt tid, riskerar redan gjorda investeringar i fastigheten att gå till spillo med kostsamma nyinvesteringar som följd eller att värdet av dessa kraftigt minskar samt att avsett syfte för användning inte längre kan uppnås.

Grunden till planen är den av Delagotts föreslagna underhållsplanen som godkändes av Steningen 2:s styrelse i maj 2016.

2. Beskrivning av planen

För att styrelsen skall kunna bedöma hur stora avsättningar som årligen behöver göras skall en underhålls- och förnyelseplan upprättas. Planen bör gås igenom och revideras regelbundet, i varje fall till varje årsstämma.

I utgifts- och inkomststaten, d v s föreningens budget, som skall framläggas på och godkännas av stämman, redovisas det belopp som föreslås avsättas till fonden. Förslag till ianspråktagande av underhållsfonden ska ske med hänvisning till planen och beslutas av stämman.

I enhet med stadgarna gäller att minst 0,3% av anskaffningsvärdet skall årligen avsättas till fonden för yttre underhåll.

Om avsättningarna eller de fonderade medlen inte bedöms täcka framtida behov genomförs en stadgerevision, så att fonden kan byggas upp till ett relevant värde med hänsyn till planerade åtgärder.

En underhålls- och förnyelseplan bör innehålla följande:

- Anläggningarnas/objektens utförande och standard
- Anläggningarnas/objektens värde (faktisk produktionskostnad och/eller beräknad återanskaffningskostnad)
- Ålder
- Beräknad livslängd
- Uppskattat underhållsintervall
- Uppskattning av kostnad för underhållsåtgärd(er)
- Datum och kostnad för hittills utförda underhållsarbeten

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Steningen 2



Adress	Steningevägen 3 12039 Årsta
Fastighetstyp	Fastighetstyp 3 - Hyreshusenhet
Boarea (BOA)	2175 m ²
Lokalarea (LOA)	148 m ²
Byggår	1947

En underhållsplan beskriver: vad som skall underhållas, när det skall underhållas och vad det beräknas kosta. Den ger därmed styrelsen bra underlag för planering av föreningens utveckling. Med denna underhållsplan ser man även vad som behövs göras för nästkommande år. Underhållsplanen ger styrelsen information om vad som bör göras för nästkommande år. Detta ger styrelsen god tid att ta in offerter i tid, vilket innebär en bättre prisbild och förenklar planering och förberedelser.

En underhållsplan är också ett nödvändigt verktyg för att beräkna korrekta månadsavgifter. Perioden för uträkningen av månadsavgiften ska bli korrekta bör baseras på nästkommande 5- eller 10-årsperiod.

Med en tydlig översikt av underhållsbehovet kan vi gemensamt:

- värdera och prioritera åtgärder på ett effektivt sätt
- lättare undvika akuta åtgärder som ofta är kostsamma
- i ett tidigt skede kommunicera med medlemmarna
- få ett mer hållbart boende i föreningen
- minska föreningens reparationer och driftkostnader

En aktuell och uppdaterad underhållsplan är ett arbetsredskap både för den kortsiktiga och den långsiktiga planeringen. Samtidigt är det ett hjälpmedel för dokumentation och kontinuitet för framtida styrelser. Den fungerar också som ett avstämningsmaterial för revisorer och banker för kontroll av föreningens status.

Under perioden oktober till januari uppdateras underhållsplanen och nya skrivs ut till styrelsen årligen som underlag. Kontaktperson för underhållsplanen 2019 är Christoffer Thåström, 070 869 34 44

Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Total kostnad planerat underhåll per år



2016

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Balkongrenovering	Fasader	Föreningshus	50 år	Genomförd	2 206 000 kr Faktisk kostnad: 2 438 000 kr

2 206 000 kr

2017

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK-besiktning	Installationer	Ventilation	6 år	Genomförd	36 000 kr Faktisk kostnad: 0 kr

36 000 kr

2018

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Korridor centrum ca 20 m2 helmålning	Invändigt	Trapphus		Genomförd	98 000 kr Faktisk kostnad: 0 kr
Trapphus h < 2.7 yta < 15 m2 helmålning	Invändigt	Trapphus	30 år	Genomförd	149 000 kr Faktisk kostnad: 0 kr
					246 000 kr

2019

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Förfrågningsunderlag tak och fasad	Fasader			Genomförd	65 000 kr Faktisk kostnad: 0 kr
					65 000 kr

2020

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beslutsunderlag för rör/stammar	Installationer	Vatten och avlopp		Akut	188 000 kr
Bygglov, kontrollansvarig och byggläda	Fasader		50 år	Beslutad	150 000 kr
Fasad ROT-renovering	Fasader	Föreningshus	50 år	Beslutad	4 589 000 kr
Normcentraler, automatsäkring byte central 80A	Installationer	El		Eftersatt	0 kr
Serviscentraler, byte komplett, 200A	Installationer	El		Eftersatt	750 000 kr
Takarbeten	Tak	Föreningshus	50 år	Beslutad	1 688 000 kr
Takfot	Tak	Föreningshus	50 år	Beslutad	99 000 kr
					7 463 000 kr

2021

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Stambyte	Invändigt	Vatten och avlopp	50 år	Akut	12 500 000 kr

12 500 000 kr

2022

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Fjärrvärme, abonnentcentral byte 400 kW. 2,5 l/s varmvatten	Installationer	Värme		Eftersatt	131 000 kr
Tvättmaskiner byte 5,5-7,5 kg	Invändigt	Tvättstuga	10 år	Planerad	45 000 kr

176 000 kr

2023

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK-besiktning	Installationer	Ventilation	6 år	Planerad	36 000 kr

36 000 kr

2024

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Torktumlare byte 4,5-7,5 kg med kondensor	Invändigt	Tvättstuga	12 år	Planerad	51 000 kr

51 000 kr

2026

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Torkrumsutrustning byte luftavfuktare, 4,0 kW	Invändigt	Tvättstuga	15 år	Planerad	42 000 kr
Torkskåp byte 6,5-8,5 kg med värmepump	Invändigt	Tvättstuga	15 år	Planerad	98 000 kr

139 000 kr

2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Mangel byte golvplacerad kallmangel	Invändigt	Tvättstuga	20 år	Planerad	19 000 kr

19 000 kr

2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK-besiktning	Installationer	Ventilation	6 år	Planerad	36 000 kr
Träfönster 2-glas flerluft strykning utsida och mellan	Fasader	Föreningshus	15 år	Planerad	1 106 000 kr

1 143 000 kr

2031

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Injustering ventilation F-system, lägenheter	Installationer	Ventilation	15 år	Planerad	16 000 kr
Rensning ventkanaler F-system, lägenheter/lokaler	Installationer	Ventilation	15 år	Planerad	28 000 kr

44 000 kr

2032

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Tvättmaskiner byte 5,5-7,5 kg	Invändigt	Tvättstuga	10 år	Planerad	45 000 kr

45 000 kr

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK-besiktning	Installationer	Ventilation	6 år	Planerad	36 000 kr

36 000 kr

2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Torktumlare byte 4,5-7,5 kg med kondensor	Invändigt	Tvättstuga	12 år	Planerad	51 000 kr

51 000 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Markunderhåll	Mark	Föreningshus entré	25 år	Planerad	50 000 kr

50 000 kr

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK-besiktning	Installationer	Ventilation	6 år	Planerad	36 000 kr
Torkrumsutrustning byte luftavfuktare, 4,0 kW	Invändigt	Tvättstuga	15 år	Planerad	42 000 kr
Torkskåp byte 6,5-8,5 kg med värmepump	Invändigt	Tvättstuga	15 år	Planerad	98 000 kr

175 000 kr

2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Tvättmaskiner byte 5,5-7,5 kg	Invändigt	Tvättstuga	10 år	Planerad	45 000 kr

45 000 kr

2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Träfönster 2-glas flerluft strykning utsida och mellan	Fasader	Föreningshus	15 år	Planerad	1 106 000 kr

1 106 000 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
Föreningshus							
Balkongrenovering Genomförd	2016			1	1	1 765 000 kr	2 206 000 kr
Fasad ROT-renovering	2020	50	1947	1	1	3 671 000 kr	4 589 000 kr
Träfönster 2-glas flerluft strykning utsida och mellan	2029	15	2014	1	st	885 000 kr	1 106 000 kr
Ospecificerat läge							
Bygglov, kontrollansvarig och bygglidare	2020	50		1	1	120 000 kr	150 000 kr
Förfrågningsunderlag tak och fasad Genomförd	2019			1	styck	52 173 kr	65 000 kr

Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
EI							
Normcentraler, automatsäkring byte central 80A	2020			1	1	0 kr	0 kr
Serviscentraler, byte komplett, 200A	2020			1	1	600 000 kr	750 000 kr
Värme							
Fjärrvärme, abonnentcentral byte 400 kW. 2,5 l/s varmvatten	2022			1	1	105 000 kr	131 000 kr
Vatten och avlopp							
Beslutsunderlag för rör/stammar	2020		2008	1	1	150 000 kr	188 000 kr
Ventilation							
Injustering ventilation F-system, lägenheter	2031	15	2016	1	1	13 000 kr	16 000 kr
OVK-besiktning Genomförd	2017		2011	1	1	29 000 kr	36 000 kr
OVK-besiktning	2023	6	2017	1	1	29 000 kr	36 000 kr
Rensning ventkanaler F-system, lägenheter/lokaler	2031	15	2016	1	1	22 000 kr	28 000 kr

Invändigt

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Trapphus							
Korridor centrum ca 20 m2 helmålning	2018		2018	1	1	78 000 kr	98 000 kr
Genomförd							
Trapphus h < 2.7 yta < 15 m2 helmålning	2018			1	1	119 000 kr	149 000 kr
Genomförd							
Tvättstuga							
Mangel byte golvplacerad kallmangel	2027	20		1	1	15 000 kr	19 000 kr
Torkrumsutrustning byte luftavfuktare, 4,0 kW	2026	15		1	1	33 300 kr	42 000 kr
Torkskåp byte 6,5-8,5 kg med värmepump	2026	15		1	1	78 000 kr	98 000 kr
Torktumlare byte 4,5-7,5 kg med kondensor	2024	12		1	st	41 000 kr	51 000 kr
Tvättmaskiner byte 5,5-7,5 kg	2022	10		1	1	36 000 kr	45 000 kr
Vatten och avlopp							
Stambyte	2021	50		1	1	10 000 000 kr	12 500 000 kr

Mark

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Föreningshus entré							
Markunderhåll	2040	25	2016	1	1	40 000 kr	50 000 kr

Tak

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Föreningshus							
Takarbeten	2020	50	2010	1	1	1 350 000 kr	1 688 000 kr
Takfot	2020	50		1	1	79 000 kr	99 000 kr

Åtgärdsbeskrivningar och bilder

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

Förfrågningsunderlag tak och fasad

Förekommer år: 2019

Intervall: -

Kategori: Fasader

Läge: -

Märkning: -

Total kostnad: 65 000 kr inkl. moms

Styckpris: 52 000 kr exkl. moms

Antal: 1

Enhet: styck

Byggherrekostnad borttagen från 60 000 vilket ger 52 173 kronor.

Beslutsunderlag för rör/stammar

Förekommer år: 2020

Intervall: -

Kategori: Installationer

Läge: Vatten och avlopp

Märkning: -

Total kostnad: 188 000 kr inkl. moms

Styckpris: 150 000 kr exkl. moms

Antal: 1

Enhet: 1

Renovering av V/A-stammar.

Bygglov, kontrollansvarig och byggledare

Förekommer år: 2020, 2070

Intervall: 50 år

Kategori: Fasader

Läge: -

Märkning: -

Total kostnad: 150 000 kr inkl. moms

Styckpris: 120 000 kr exkl. moms

Antal: 1

Enhet: 1

Pris med moms är 150000 kronor. Summan ovan justerad för att ta bort redan inräknad moms.

Fasad ROT-renovering

Förekommer år: 2020, 2070

Intervall: 50 år

Kategori: Fasader

Läge: Föreningshus

Märkning: -

Total kostnad: 4 589 000 kr inkl. moms

Styckpris: 3 671 000 kr exkl. moms

Antal: 1

Enhet: 1

Omputsning av fasad med Terracit.

Serviscentraler, byte komplett, 200A

Förekommer år: 2020
Intervall: -
Kategori: Installationer
Läge: El
Märkning: -

Total kostnad: 750 000 kr inkl. moms
Styckpris: 600 000 kr exkl. moms
Antal: 1
Enhet: 1

Byte till inkommande 200 A kabel, ny serviscentral och omdragningar av huvudledningar till alla lägenheter. Nya mätartavlor i samtliga lägenheter. Kostnad med uppskattad kostnad från Ellivio på 100 000 kronor. Total kostnad blir då cirka 600 000 kronor plus moms = 750 000 kronor.

Stambyte

Förekommer år: 2021, 2071
Intervall: 50 år
Kategori: Invändigt
Läge: Vatten och avlopp
Märkning: -

Total kostnad: 12 500 000 kr inkl. moms
Styckpris: 10 000 000 kr exkl. moms
Antal: 1
Enhet: 1

En grov uppskattning på sittande möte, förmodligen utan moms och byggherrekostnad.

Fjärrvärme, abonnentcentral byte 400 kW. 2,5 l/s varmvatten

Förekommer år: 2022
Intervall: -
Kategori: Installationer
Läge: Värme
Märkning: -

Total kostnad: 131 000 kr inkl. moms
Styckpris: 105 000 kr exkl. moms
Antal: 1
Enhet: 1

138 000 kronor delat med 1,32.

Tvättmaskiner byte 5,5-7,5 kg

Förekommer år: 2022, 2032, 2042
Intervall: 10 år
Kategori: Invändigt
Läge: Tvättstuga
Märkning: -

Total kostnad: 45 000 kr inkl. moms
Styckpris: 36 000 kr exkl. moms
Antal: 1
Enhet: 1

Momsen borttagen från Delagotts summa. Ser ut att räkna rätt.

OVK-besiktning

Förekommer år: 2023, 2029, 2035, 2041

Intervall: 6 år

Kategori: Installationer

Läge: Ventilation

Märkning: -

Total kostnad: 36 000 kr inkl. moms

Styckpris: 29 000 kr exkl. moms

Antal: 1

Enhet: 1

Ej ändrad från Delagottplanen.

Kommentarer

Denna del visar alla kommentarer som skrivits för planens åtgärder.

Skribent och tidpunkt Kommentar

Ännu inga skapade kommentarer.

Åtgärdshistorik

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

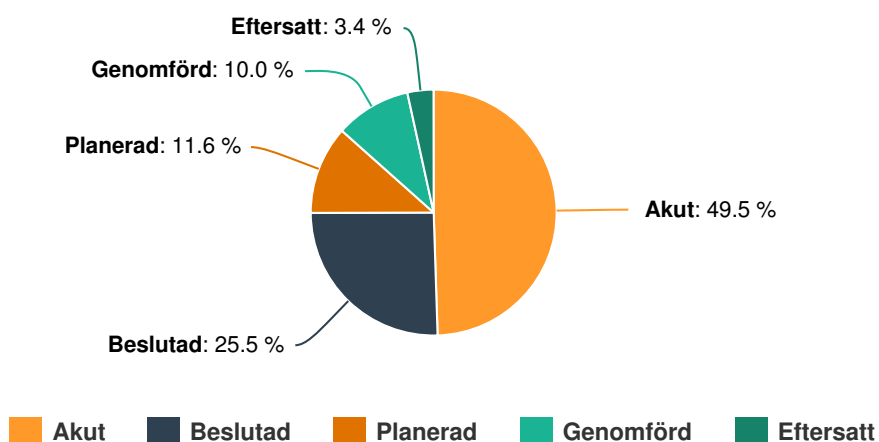
År	Namn	Planerad kostnad	Faktisk kostnad	Kommentar
2016	Balkongrenovering Kategori: Fasader Läge: Föreningshus	2 537 000 kr Inkl. moms	2 438 121 kr Inkl. moms	Friska Hus
2017	OVK-besiktning Kategori: Installationer Läge: Ventilation	42 000 kr Inkl. moms		
2018	Trapphus h < 2.7 yta < 15 m2 helmålning Kategori: Invändigt Läge: Trapphus	171 000 kr Inkl. moms		
2018	Korridor centrum ca 20 m2 helmålning Kategori: Invändigt Läge: Trapphus	112 000 kr Inkl. moms		
2019	Förfrågningsunderlag tak och fasad Kategori: Fasader	75 000 kr Inkl. moms		

Ekonomisk analys

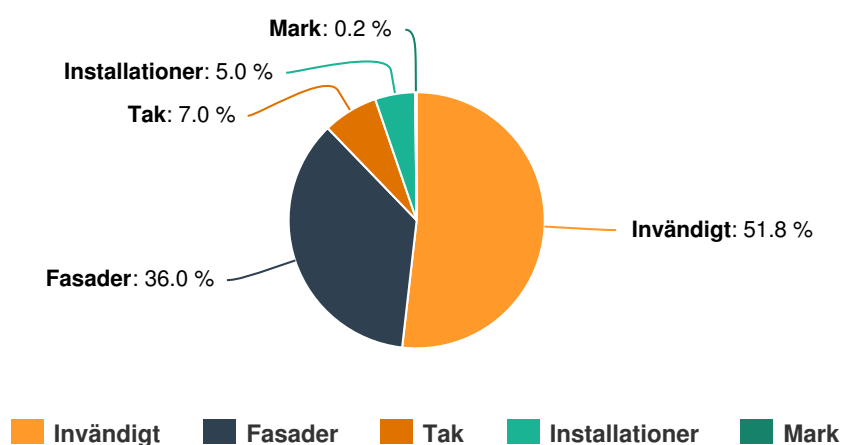
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Kostnad per år	826 886 kr
Kostnad BOA per år	380 kr / m ²
Kostnad LOA per år	5587 kr / m ²

Kostnad baserat på status

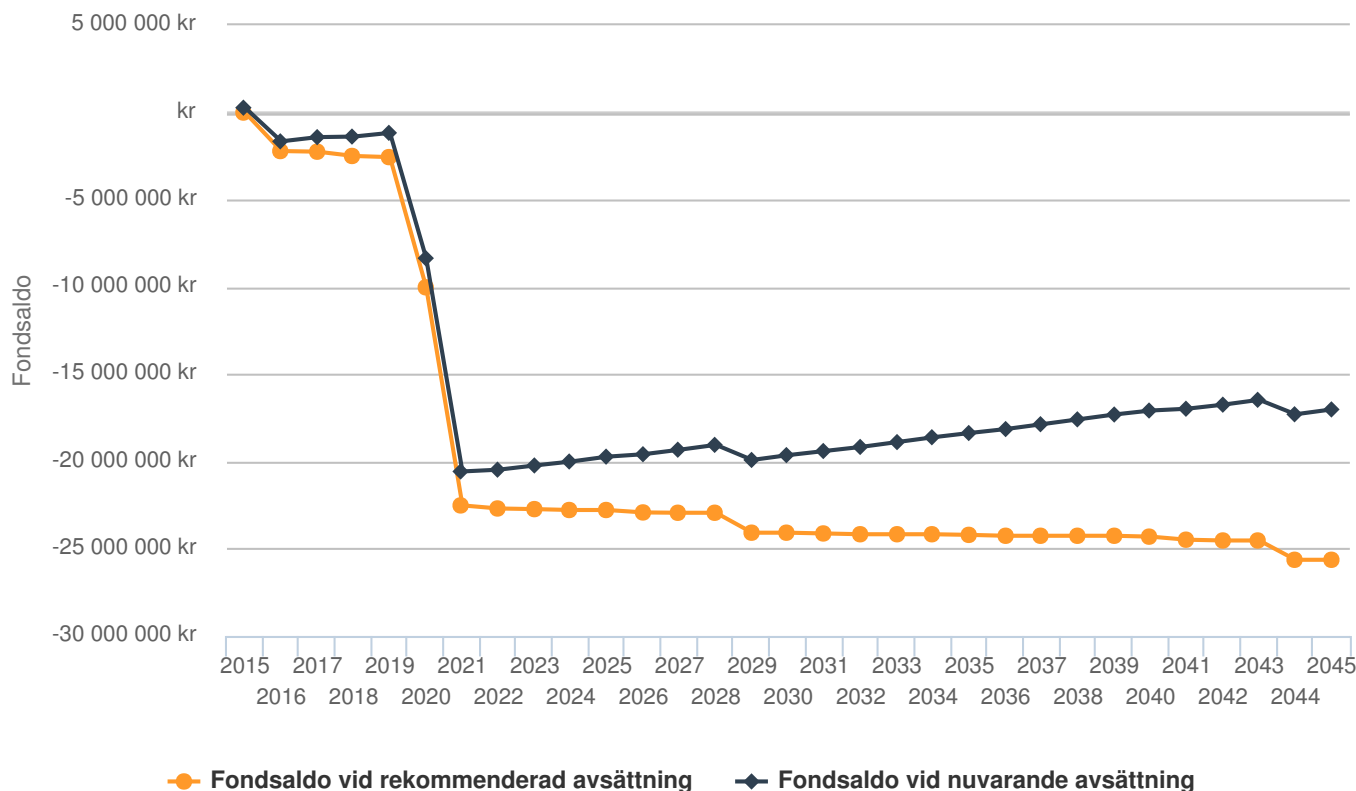


Kostnad baserat på kategorier



Avsättningsanalys

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



Nuvarande avsättning per m2 (BOA)	128 kr / m ²
Rekommenderad avsättning per m2 (BOA)	0 kr / m ²
Rekommenderad årlig avsättning till fond för underhåll	0 kr
Nuvarande årlig avsättning till fond för underhåll	278 000 kr
Saldo i underhållsfond vid inledningen av år 2015	0 kr