



BRF Josefina Park Underhållsplan 2024–2053

Förening Brf Josefina park
Slottsgatan 18
211 33 Malmö

Org-nummer 769608-3026

Fastighetsuppgifter

Byggnadsår 1896
Antal lägenheter 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.
Sophantering: Soprum för hushållssopor.

Brf Josefina park

Introduktion

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. Denna underhållsplan är en reviderad version av den som SBC tog fram 2019.

Viktigt att veta om underhållsplanen

- Samtliga belopp anges exklusive moms med undantag för årssammanställningen.
- Samtliga kostnader i underhållsplanen utgår från aktuell prisnivå när 2019 års underhållsplan upprättades.
- 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 total kostnad för underhåll samt kostnad som avser utbyten. Total kostnad 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. Uppdatering innebär en ny besiktning, prissättning och bedömning av utförandeår och bör utföras vart 3-5:e år.

Årssammanställning Underhållsplan 30 år

År	Kostnad	Inkl. moms	Varav byte
2024	46 000	57 500	0
2025	87 000	108 750	0
2026	249 000	311 250	0
2027	20 000	25 000	0
2028	3 000	3 750	0
2029	58 000	72 500	0
2030	0	0	0
2031	98 000	122 500	0
2032	64 000	80 000	0
2033	0	0	0
2034	286 000	357 500	0
2035	218 000	272 500	0
2036	95 000	118 750	0
2037	1 607 000	2 008 750	0
2038	130 000	162 500	0
2039	24 000	30 000	0
2040	101 000	126 250	0
2041	20 000	25 000	0
2042	390 000	487 500	0
2043	743 000	928 750	0
2044	19 000	23 750	0
2045	133 000	166 250	0
2046	0	0	0
2047	10 000	12 500	0
2048	20 000	25 000	0
2049	27 000	33 750	0
2050	0	0	0
2051	10 000	12 500	0
2052	0	0	0
2053	0	0	0
Totalt perioden	4 458 000	5 572 500	
Varav byteskomponenter	0	0	
Genomsnitt per år under perioden totalt	148 600	185 750	
Underhållskostnad per kvm lgh- och lokalyta och år för perioden	101	126	
Riktlinje främst för brf som redovisar enligt det förenklade K2 regelverket			
Total summa byteskomponenter under perioden	0	0	
Total summa underhåll under perioden	4 458 000	5 572 500	
Genomsnitt underhåll per år under perioden	148 600	126	
Underhållskostnad per kvm lgh- och lokalyta och år för perioden	101	126	
Riktlinje främst för brf som redovisar enligt huvudregelverket K3			

Årskostnader per byggnadsdel (2024–2033)

Samtliga kostnader är i tusentals kronor exkl. moms.

Byggnadsdel	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Avloppsstammar, spolning/ lägenhet och lokal										
Balkonger, besiktning	6									
Balkongräcken, målning		13								
Energideklaration						8				
Entréport, renovering/lackning									10	
Frånluftsfäkt, källare, byte									24	
Frånluftsfäkt, tak, byte									27	
Fönster, renovering/målning			232							
Hiss	37	9	17	20						
OVK-besiktning, lägenheter						10				
Portkod/porttelefon						40				
Puts										
Röklucka ca 1 kvm, byte								30		
Takplåt och beslag, målningsbättring		65								
Torktumlare 4,5–7,5 kg, byte								28		
Tvättmaskin, 5,5–7,5 kg, byte								40		
Utemöbler, målning/oljning	3				3				3	
Ventilationskanal, rensning/lgh										
Total	46	87	249	20	3	58	0	98	64	0

Årskostnader per byggnadsdel (2034–2053) sid 1 av 2

Samtliga kostnader är i tusentals kronor exkl. moms.

Byggnadsdel	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053
Armatur, belysning fasad, byte															20					
Avloppsstammar inkl. ytskikt & porslin, byte/lgh																				
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																
Fjärvärme uc. renovering, pumpar/styring										75										
Frånluvsfäkt, källare, byte																				
Frånluvsfäkt, tak, byte																				
Fönster, lgh, byte				1299																
Golv/trappor cementmosaik, djuprengöring/ behandling		48																		
Hiss - renovering									350											
Hänggränna, galv/lack, byte			30																	

Årskostnader per byggnadsdel (2034–2053) sid 2 av 2

Samtliga kostnader är i tusentals kronor exkl. moms.

Byggnadsdel	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053
Injustering av värmesystem										44										
Lysrörsamatur med rörelsevakt, trapphus		20																		
OVK-besiktning, lägenheter		10						10						10						
Portkod/porttelefon																				
Puts – Omputsning 25%				146																
Radiatorer/lgh, byte										560										
Radiatorventil och termostatventil, byte/lgh										64										
Röklucka ca 1 kvm, byte																				
Stuprör galv/lack, byte			62																	
Takplåt och beslag, målningsbättring							65													
Torkskåp, byte					30							30								
Torktumlare 4,5–7,5 kg, , byte					28							28								
Trapphus, helmålning		140																		
Tvättmaskin, 5,5–7,5 kg, byte					40				40			40								
Tvättstuga, 12–15 kvm, renovering												35								
Utemöbler, målning/oljning			3				3				3					3				
Ventilationskanal, rensning/lgh					10															
Total	286	218	95	1607	130	24	101	20	390	743	19	133	0	10	20	27	0	10	0	0