

Budget och Underhållsplan

för

Brf Västergård 1

Räkenskapsåret

2017

Om redovisning enligt K2-regeln och budgetens roll

Under 2014 trädde en ny normgivning för ekonomisk redovisning (ett så kallat K-regelverk) i kraft för bostadsrättsföreningar. Brf Västergård har valt att redovisa enligt K2-regeln, vilket innebär att endast kostnader som avser tillförande av ny funktion, t.ex. en tillbyggnad, resultatmässigt får skrivas av över flera år. Det betyder att kostnaden för merparten av vår fastighets underhållsprojekt till fullo belastar det redovisade resultatet det år det genomförs. Detta betyder i sin tur att det redovisade resultatet kan variera mycket kraftigt från år till år, vilket gör det svårt att analysera föreningens ekonomi endast baserat på årsredovisningen. Det innebär också att det balanserade resultatet och det egna kapitalet påverkas kraftigt och därför inte heller utgör meningsfyllda mått på ekonomin.

Alternativt hade vi kunnat välja K3, där avskrivningar tillämpas, men det är krångligt och tillför ingenting som möjliggör enkel utvärdering av ekonomin. Vi har därför valt att redovisa enligt K2 och istället fokusera på det enda mått på ekonomin som är av väsentlig betydelse för en bostadsförening, särskilt med en äldre fastighet som vår, och det är kassaflödet över tid. Det gör vi med en kassaflödesorienterad flerårsbudget som omfattar fastighetens totala underhåll cykliskt över tid, samt dess finansiering.

Om vår budget

Vad är kassaflöde och varför är det betydelsefullt att ha koll på det? Enkelt uttryckt är kassaflödet saldot på kontot vid årets slut minus saldot vid årets början. Men det som är intressant att veta är kassaflödet minus räntekostnader och kostnader för planerat underhåll. Vi kallar detta mått för "Driftsnetto" (före finansiella poster) och det säger vilket utrymme vi har för att klara av vårt planerade underhåll, vilket ju över tid måste betalas med sparade pengar och lån. Vår budget modellerar kostnaden för fastighetens totala underhåll på mycket lång sikt och hur det finansieras baserat på vårt driftsnetto och lånekostnader. Vi har därför anpassat uppställningen av budgeten efter detta.

Om vår ekonomistyrning

Vårt fokus för ekonomistyrningen ligger på att minimera de löpande kostnaderna, vilket maximerar utrymmet (driftsnettot) för finansiering av planerat underhåll. Vår underhållsplan säger att det i genomsnitt över lång tid kostar ca 370 kkr per år att underhålla fastigheten. Det är givetvis en teoretisk siffra.

I praktiken utför man underhåll när det behövs, och inte helt strikt enligt en plan. Många saker håller längre än planen, andra inte. Vi ser det alltså som ett riktmärke. Vi vill alltså ha ca 370 kkr kvar i plånboken varje år innan räntekostnader och extraordinära kostnader.

Då och då kommer större oväntade (extraordinära) kostnader för reparationer och skador, som ibland skvallrar om att det är dags att utföra planerat underhåll. Dessa kostnader har varierat mellan noll och över 170 kkr per år. Kanske är ett rimligt snitt ca 30 kkr/år. I äldre fastigheter som vår är det ofta vattenskadorna som orsakar problem.

För att finansiera större underhållsprojekt tar vi upp lån. Med dagens ränta kostar våra lån (7 mkr) ca 35 kkr per år. Men dagens ränta är exceptionellt låg så den kan vi inte räkna med över längre tid. Vi tillämpar för närvarande en s.k. kalkylränta på 1,5%. Med den räntan kostar våra lån (kalkylmässigt) ca 100 kkr per år. Men även den räntan är historiskt sett låg.

Nu ser du bilden ($370+30+100=500$). Vårt mål är ett driftsnetto före finansiella kostnader på ca 500 kkr. 2016 blev driftsnettot ca 490 kkr.

Vid bedömning av behovet att förändra årsavgifterna tittar vi på utvecklingen av driftsnettot, kostnadsglidning på löpande utgifter, samt lån och ränteläge.

Vår budget visar att fastighetens totala framtida underhåll är säkerställt utan oväntade höjningar av årsavgifterna. Budgeten är en så kallad real-kalkyl, vilket innebär att alla intäkter och kostnader är i dagens penningvärde. Vi har räknat med en genomsnittlig låneränta på 1,5%. Ju högre faktisk genomsnittlig låneränta desto större blir framtida lånebehov och desto längre tid tar det att amortera ner lånen.

Idag ser vi inget behov av att förändra årsavgifterna.

Fastigheten är nu i ett mycket gott skick och de närmsta 30 åren väntar inga stora underhållsprojekt. Men därefter kommer en period på ca 20 år med flera större underhållsprojekt, t.ex. gårdsbjälklag, takomläggning, fasader, fönster, balkonger, värmesystem och VA-stammar. Vår målsättning är att föreningen inför denna period har låga (eller inga) lån och har rätt kassaflöde.

De senaste årens ökning av driftsnettot baseras huvudsakligen på sänkning av löpande kostnader inom extern förvaltning, försäkringar, energi, styrelsearvoden, och kostnader för skötsel samt löpande reparationer och underhåll. Det har vi åstadkommit genom att byta leverantörer och/eller omförhandla villkoren, samt att se över vad som är kostnadseffektivt att göra i egen regi. Kort sagt är vi snåla med onödiga utgifter. Det gör att vi kan vara generösa med underhåll och investeringar som utvecklar fastigheten, boendemiljön och trivseln. Det har slutändan en påtaglig påverkan på värdet i våra bostäder. Vi får ofta höra av mäklare hur tacksamt det är att sälja lägenheter i en förening som är så välskött och trivsam som vår.

Om betydelsen av engagemanget för föreningen

Förmågan att upprätthålla en slimmad ekonomi och att kostnadseffektivt utveckla och vårda fastigheten bottnar helt och hållet i medlemmarnas engagemang för att påverka sin boendemiljö och sitt bostadsvärde genom att bidra med sin tid och kunskap. Utan det stora engagemang som ligger i föreningens "kultur" skulle vi inte ha en så välskött fastighet, så låga avgifter och så bra ekonomi. Det engagemanget, den gemenskapen och resultatet av det går ju inte att lägga ut på entreprenad. Tack för det!

Med det sagt – varsågod här är vår budget.

Mvh Styrelsen

Brf Västergård 1 - Budget 2017

Resultaträkning

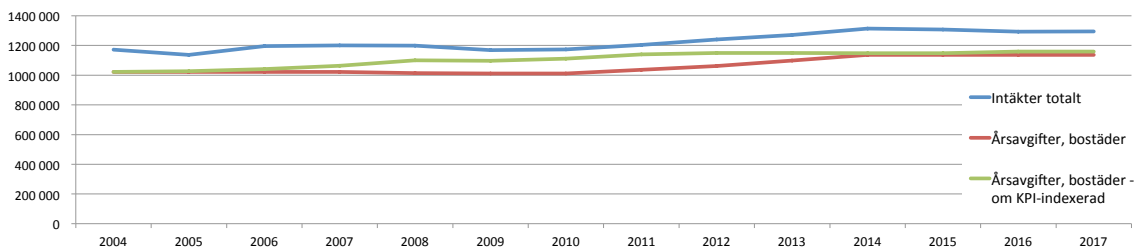
	2014	2015	2016	2017	2018
	Utfall	Utfall	Utfall	Budget	Budget
Intäkter	1 313 198	1 307 729	1 293 044	1 294 853	1 298 853
Årsavgifter och hyror	1 283 233	1 282 786	1 285 373	1 285 673	1 289 673
Hyror, lokaler utan moms	89 728	89 620	89 704	89 704	89 704
Årsavgifter, bostäder	1 136 421	1 136 532	1 136 232	1 136 232	1 136 232
Fastighetsskatt lokal	9 276	9 276	8 929	8 929	8 929
Bredband	34 608	34 608	34 608	34 608	34 608
Balkonger	13 200	12 750	13 800	14 400	14 400
Markiser	0	0	2 100	1 800	1 800
Uteplatser	0	0	0	0	4 000
Övriga intäkter	29 964	24 943	7 671	9 180	9 180
Övriga avgifter	9 094	0	0	0	0
Påminnelseavgifter	800	550	464	500	500
Övriga fakturerade kostnader	0	13 500	1 000	0	
Vidarefakt medlemmar/hyresgäst	6 075	0	0	0	
Överlåtelseavgifter	9 990	5 565	2 216	5 565	5 565
Pantsättningsavgifter	4 005	5 328	3 990	3 115	3 115
Öresutjämning	0	0	1	0	0
Drift & skötsel	-638 010	-618 913	-666 943	-675 986	-675 986
Fast.skötsel material o varor	0	-7 612	-3 970	-4 000	-4 000
Förbrukningsinventarier	-6 346	0	0	-2 000	-2 000
Fastighetsskötsel enl. avtal	0	-1 187	-13 758	-14 250	-14 250
Fast.skötsel, beställningar	0	-3 601	0	-4 000	-4 000
Skötsel bakgård	0	0	-1 683	-2 000	-2 000
Skötsel innergård	-548	-528	-1 893	-2 000	-2 000
Städning enl. avtal	-29 483	-27 391	-31 134	-31 742	-31 742
Mattvätt/-uthyrning	0	-9 893	-8 799	-9 900	-9 900
Klottersanering	-944	-3 063	0	-2 500	-2 500
Obligatorisk vent.kontr (OVK)	0	0	0	0	0
Hissbesiktning	-2 564	-2 654	-3 546	-1 800	-1 800
Besiktning av skador	-3 319	0	0	-3 000	-3 000
Övriga besiktningar	0	-6 320	0	-3 000	-3 000
Bevakning, jour, utryckning	0	-3 450	0	-3 000	-3 000
Brand och skalskydd	0		-5 230	0	0
Serviceavtal hissar	-8 801	-7 276	-11 341	-11 250	-11 250
Övrig tillsyn och skötsel	0	0	-7 560	0	0
El, fastighetsgemens. utrymmen	-36 190	-34 098	-36 224	-37 000	-37 000
Fjärrvärme	-318 112	-281 266	-302 894	-300 000	-300 000
Vatten och avlopp	-43 078	-40 040	-45 059	-46 000	-46 000
Sophämtning/renhållning	-34 298	-39 357	-40 168	-41 000	-41 000
Övriga driftskostnader	0	0	0	0	0
Fastighetsförsäkringar	-24 624	-20 002	-20 909	-22 580	-22 580
Kabel-TV	-45 156	-45 692	-46 736	-47 500	-47 500
Bredband	-31 464	-31 464	-31 464	-31 464	-31 464
Fastighetsavgift bostad	-43 812	-44 748	-45 648	-46 500	-46 500
Fastighetsskatt lokal	-9 270	-9 270	-8 927	-9 500	-9 500
Löpande uh, reparationer & skador	-48 490	-150 650	-29 279	-50 000	-50 000
Rep Fastighetsgemens. utrymmen	-7 998	0	0	0	0
Rep Tvättutrustning	0	-1 568	0	0	
Rep Låsinstallationer	-2 449	-750	-2 613	0	0
Rep Vatten och avlopp	-3 676	-98 900	0	0	0
Rep Ventilationssystem	-3 375	0	0	0	0
Rep Hissinstallationer	-28 607	-15 457	-14 059	0	0
Rep Fasad och tak	-3 019	0	0	0	0
Rep Fönster och dörrar	-2 854	0	1 732	0	0
Rep Vattenskador	0	-32 475	-14 339	0	0
Rep / självrisk försäkringsskador	0	0	0	0	0
Övriga reparationer	3 488	0	0	-50 000	-50 000
Försäkringsersättningar	0	-1 500	0	0	

Förvaltning & administration		-168 588	-178 892	-107 139	-112 700	-112 700
Fakt. överlåtelseavgift		-13 612	-4 174	-4 168	-5 565	-5 565
Fakt. pantsättningsavgift		-5 007	-6 671	-4 992	-3 115	-3 115
Arvode ekonom/adm förvaltning		-46 680	-51 936	-46 014	-48 000	-48 000
Arvode uppdrag/utredn ek förv		-281	1 163	-625	0	0
Arvode teknisk förvaltning		-18 606	-56 450	0	0	0
Förv.arvode ISS		-15 509	0	0	0	0
Övriga konsultarvoden		0	-3 625	0	0	0
Frakter och transporter		-501	0	0	0	0
Inkassokostnader		-390	0	0	0	0
Kontorsmateriel		0	-528	0	-500	-500
Webbhotell mm		-2 465	-1 378	-1 353	-1 500	-1 500
Porto		-70	0	0	-100	-100
Styrelsearvode		-29 998	-20 000	-19 999	-20 000	-20 000
Sociala avg. på styrelsearvode		-9 203	-6 284	-5 108	-6 200	-6 200
Revisionsarvoden		-15 625	-16 250	-16 250	-16 500	-16 500
Föreningskostnader (stämma m m)		-490	0	0	-500	-500
Övriga förvaltningskostnader		0	0	0	0	0
Bankkostnader		-3 130	-2 378	-2 910	-3 000	-3 000
PRV - administrativa avgifter		-900	-900	-700	-700	-700
Föreningsavgifter		-5 020	-5 020	-5 020	-5 020	-5 020
Diverse övriga kostnader		-1 102	-4 463	0	-2 000	-2 000
Driftsnetto före finansiella poster		458 110	359 275	489 683	456 167	460 167
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 924	49	37	0	0
Ränteintäkter bank		2 823	0	0	0	0
Ränteint. avg-/hyresfordringar		0	3	32	0	
Ränteintäkter, skattefria		72	46	5	0	0
Ränteint. klientmedelskonto		29	0	0	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 680	-62 596	-32 553	-49 000	-105 000
Räntekostnader fastighetslån		-72 634	-62 219	-32 246	-49 000	-105 000
Räntekostnader lev.skulder		-51	-375	-295	0	0
Räntekostnader, ej avdr.gilla		-40	-2	-12	0	0
Övriga fin. kostnader		-10 955	0	0	0	0
Driftsnetto efter finansiella poster		377 354	296 728	457 167	407 167	355 167
Undehåll enligt plan		-4 460 883	-299 950	-120 991	-95 000	-568 000
Unh Balkonger		0	0	0	0	0
Unh Markiser		0	-101 991	0	0	
Unh Gårdsutrymme		0	0	0	0	
Unh Låsinstallationer		0	0	0	0	0
Unh Vatten och avlopp		0	0	-35 000	0	
Unh Elinstallationer		0	0	-53 626	0	
Unh Fasader		-2 567 075	0	0	0	0
Unh Fönster		-1 175 615	0	0	0	0
Unh Entréer/Portar/Trapphus		-718 193	-187 478	-10 365	0	0
Unh Ventilation		0	0	0	-50 000	0
Unh Värmesystem		0	-10 481	0	-45 000	0
Unh Tak		0	0	0	0	0
Unh Källare		0	0	-22 000	0	0
Övrigt underhåll		0	0	0	0	0
Resultat före avskrivningar		-4 083 529	-3 222	336 176	312 167	-212 833
Avskrivningar		-171 790	-171 790	-159 642	-159 642	-151 498
Statlig skatt		0	0	0	0	0
Årets resultat		-4 255 319	-175 012	176 534	152 525	-364 331
Balanserat resultat		225 521	201 095	-3 872 391	-3 984 247	-3 764 390
Yttre fond, ingående		207 018	259 818	105 600	70 060	54 354
Stadgeenlig reservering till yttre fond		52 800	52 800	54 354	54 354	54 354
Yttre fond efter lagstadgad reservering		259 818	312 618	159 954	124 414	108 708
Extra reservering till yttre fond		0	0	0	0	0
Uttag från yttre fond		0	-207 018	-89 894	-70 060	-54 354
Yttre fond, utgående saldo		259 818	105 600	70 060	54 354	54 354
Yttre fond, utgående saldo		259 818	105 600	70 060	54 354	54 354
Balanserat resultat vid årets ingång		225 521	201 095	-3 872 391	-3 984 247	-3 764 390

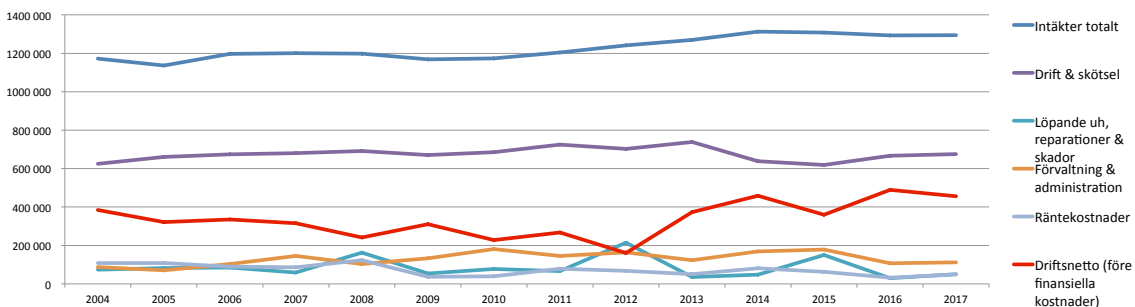
Överföring uppskrivningsfond	27 616	27 616	27 616	27 616	27 616
Reservering till yttre fond	-52 800	-52 800	-54 354	-54 354	-54 354
lanspråkstagande av yttre fond	0	207 018	89 894	70 060	54 354
Disposition av föregående års resultat	758	-4 255 319	-175 012	176 534	152 525
Öresutjämning					
Balanserat resultat vid årets utgång	201 095	-3 872 391	-3 984 247	-3 764 390	-3 584 249
Kassa ingående	1 765 103	784 712	760 640	1 073 826	1 385 993
Kassaflöde	-4 083 529	-3 222	336 176	312 167	-212 833
Kassa ingående	1 765 103	784 712	760 640	1 073 826	1 385 993
Driftsnetto före finansiella poster	458 110	359 275	489 683	456 167	460 167
Underhåll enligt plan	-4 460 883	-299 950	-120 991	-95 000	-568 000
Skatt	0	0	0	0	0
Räntekostnad lån (beräknad enl. kalk. låneränta)	-80 756	-62 547	-32 516	-49 000	-105 000
Utgående kassa före lån och amorteringar	-2 318 426	781 490	1 096 816	1 385 993	1 173 160
Lån	7 000 000	7 000 000	7 000 000	7 000 000	6 200 000
Ingående lån	4 000 000	7 000 000	7 000 000	7 000 000	7 000 000
Löpande likviditetsbehov	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000
Överlikviditet	-2 618 426	481 490	796 816	1 085 993	873 160
Kalkyllåneränta (1,50 % fr.o.m. 2018)	1,04%	0,89%	0,46%	0,70%	1,50%
Nya lån	3 000 000	0	0	0	0
Amorteringar	0	0	0	0	-800 000
Utgående kassa efter nya lån och amorteringar	784 712	760 640	1 073 826	1 385 993	373 160

Brf Västergård 1 - Diagram, bilaga till budget 2017

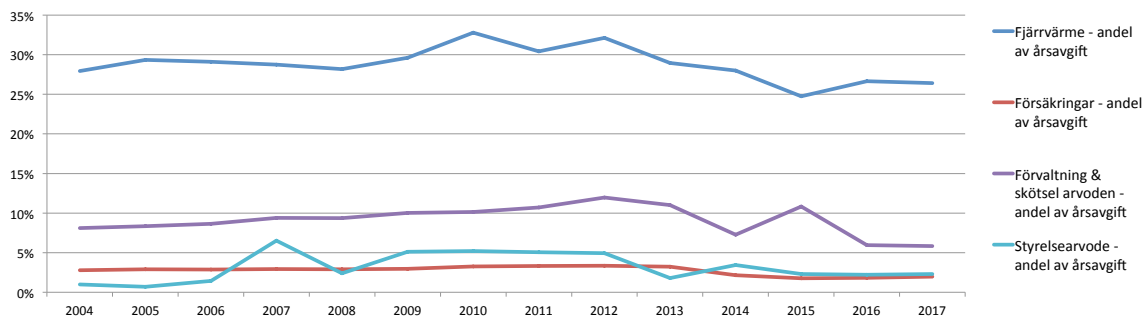
Stabil förutsägbar avgift - eventuella förändringar baseras på KPI och ränteläget



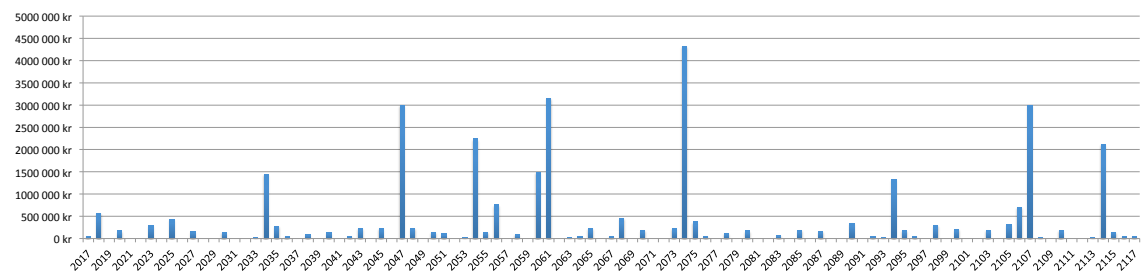
Fokus på "driftnetto" - det faktiska utrymmet för planerat underhåll eller amorteringar



Fokus på sänkning av löpande kostnader - exempel, som kostnadsandel av årsavgifter

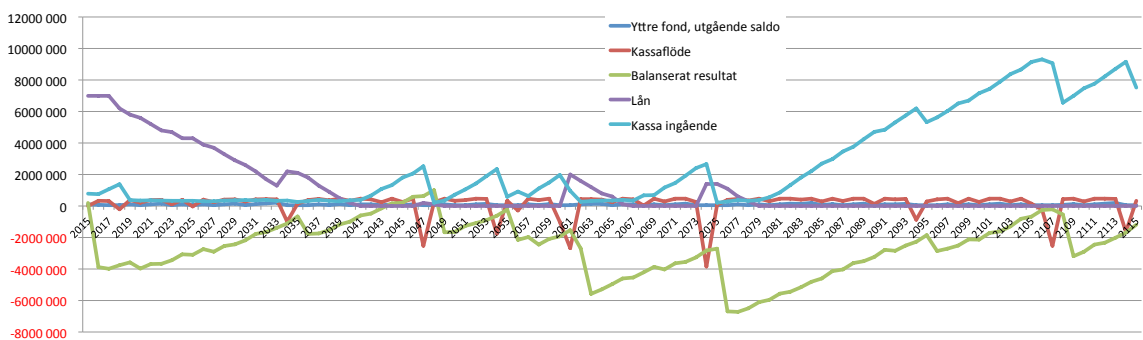


Cyklisk underhållsbudget - omfattar fastighetens totala underhållsbehov



Fokus på kassaflöde och lån, inte resultat och balanserat resultat - allt planerat underhåll är finansierat*

*kalkyllåneränta 1,5%



Brf Västergård 1 - Underhåll - översikt, bilaga till budget 2017

1904	Byggår	2016	Varma tak gata
1920	<i>BF Västergård 1 upa</i>	2017	Ventilation uh
1921	Elektricitet	2018	Källare diverse
1927	Dusch & WC	2018	Innergården diverse
1936	Stambyte	2020	Tvättstuga
1936	Centralvärme kol	2023	Fjärrvärme byte UC mm
1942	Tvättmaskin	2025	Uppgradering fastighetsnät
1947	Hissar	2025	Ventilation
1951	Fönster byte	2025	Lokal uh
1953	Oljepanna	2025	Lokal port byte
1959	Fasader byte	2027	Tak uh
1976	Takomläggning	2030	Portar uh
1976	Fjärrvärme	2034	Fönster & balkonger uh
1991	Elsystem	2034	Markiser & balk.skydd byte
1993	Kabel-TV	2034	Trapphus uh + golv byte
1994	Trapphus	2035	Stamventiler byte
1994	Stambyte, klart 1999	2040	Ventilation uh
1999	Källaren & gården	2043	Tak uh + ventilation byte
2000	Vindslägenheter	2047	Innergård + bjälklag byte
2001	Fjärrvärme ny UC	2048	Värmesystem uh / byte
2003	Balkonger fas 1	2054	Fasader uh
2003	Bredbandsnät	2034	Fönster & balkonger uh
2004	<i>Brf ombildning</i>	2056	Hissar uh / byte
2006	Balkonger fas 2	2060	Tak byte
2008	Hissar renovering	2061	VA-stammar byte
2010	Bakgården	2066	Innergård uh
2011	Tak målning & säkerhet	2073	Värmesystem uh / byte
2014	Trapphus	2075	Fiber uh
2014	Balkonger fas 3	2090	Källare, ventilation, mm
2014	Fasad & fönster	2094	Fasader uh
2015	Ytterport & automatik	2094	Fönster & balkonger uh
		2094	Trapphus uh

Brf Västergård 1 - Underhållsplan 2017

17-05-05

Projekt	Område	UH-objekt	Åtgärd	Kategori	Mängd	Enhet	A-pris	Kostnad	1:a UTF	Intervall	Årskostnad
Mangelrum	Tvättstuga	Beklädnad vägg mangelrum	Kakel	Bygg	14	kvm	700 kr	9 800 kr	2010	50	196 kr
Mangelrum	Tvättstuga	Beklädnad golv mangelrum	Klinker	Bygg	7	kvm	1 500 kr	10 500 kr	2010	50	210 kr
Mangelrum	Tvättstuga	Mangel	Byte	Bygg	1	st	10 000 kr	10 000 kr	2010	25	400 kr
Trapphus uh	El-system	El Belysn trapphus	Byte	El	15	st	3 500 kr	52 500 kr	2014	50	1 050 kr
Fasader byte + fönster uh	Fasader	Fasader; puts, sten, stuprör	Omputsning	Bygg	1500	kvm	1 200 kr	2 600 000 kr	2014	60	43 333 kr
Fasader byte + fönster uh	Fasader	Fönster & balkongdörrar	Målning upphöjd beh.	Bygg	200	st	2 800 kr	560 000 kr	2014	60	9 333 kr
Trapphus uh	Trapphus	Trapphus ytskikt	Byte	Målning	2	st	225 000 kr	450 000 kr	2014	20	22 500 kr
Trapphus uh	Trapphus	Trapphus armaturer, beslag, tavlor, mm	Byte	Bygg	2	st	90 000 kr	180 000 kr	2014	40	4 500 kr
Markiser & balkongskydd	Balkonger	Markisväv	Byte	Bygg	10	st	5 400 kr	54 000 kr	2015	20	2 700 kr
Markiser & balkongskydd	Balkonger	Balkongskydd	Byte	Bygg	24	st	2 250 kr	54 000 kr	2015	20	2 700 kr
Entréport byte	Portar	Entréport byte	Byte	Bygg	1	st	200 000 kr	200 000 kr	2015	75	2 667 kr
Tak uh	Tak	Varma tak mot gata	Byte	Bygg	1	st	55 000 kr	55 000 kr	2016	20	2 750 kr
Ventilation	Ventilation	Frekvensomvandare för energisnål ventilation källare gå	Byte	VVS	1	st	50 000 kr	50 000 kr	2017	25	2 000 kr
Radiatoranslutningar	Värmesystem	Åtgärd av felaktiga radiatoranslutningar	Byte	VVS	17	st	2 500 kr	42 500 kr	2015		0 kr
Stammar uh	Avlopp	VA-stammar	Spolning	VVS	36	lgh	1 000 kr	36 000 kr	2015	10	3 600 kr
Källare uh	El-system	El Belysn källare	Byte	El	15	st	3 200 kr	48 000 kr	2018	50	960 kr
Källare uh	Källare	Källare gata ytskikt	Målning	Målning	1	st	75 000 kr	75 000 kr	2018	20	3 750 kr
Källare uh	Källare	Källare gård ytskikt	Målning	Målning	1	st	15 000 kr	15 000 kr	2018	20	750 kr
Innergård uh	Innergård	Barnvagnsskjul	Byte	Bygg	1	st	30 000 kr	30 000 kr	2018	30	1 000 kr
Innergård uh	Innergård	Ytskikt byte till stenbeläggning	Byte	Bygg	1	st	400 000 kr	400 000 kr	2018	50	8 000 kr
Soprum uh	Soprum	Soprum ytskikt	Målning	Målning	35	kv	250 kr	8 750 kr	2020	20	438 kr
Soprum uh	Soprum	Soprum golv	Byte	Bygg	8	kvm	1 000 kr	8 000 kr	2020	20	400 kr
Tvättstuga uh	Tvättstuga	Tvättstuga Vägg o tak	Målning	Målning	59	kv	350 kr	20 650 kr	2020	15	1 377 kr
Tvättstuga uh	Tvättstuga	Tvättstuga Golv	Målning	Målning	19	kvm	650 kr	12 350 kr	2020	15	823 kr
Tvättstuga uh	Tvättstuga	Torktumlare bor forses med extra filter och backspjäll	Byte	Bygg	1	st	5 000 kr	5 000 kr	2020	15	333 kr
Tvättstuga uh	Tvättstuga	Ersättningsluft	Installation	Bygg	1	st	5 000 kr	5 000 kr	2020	15	333 kr
Tvättstuga uh	Tvättstuga	Tvätt Tvättmaskin	Byte	Bygg	2	st	35 000 kr	70 000 kr	2020	10	7 000 kr
Tvättstuga uh	Tvättstuga	Tvätt Torktumlare	Byte	Bygg	1	st	25 000 kr	25 000 kr	2020	10	2 500 kr
Tvättstuga uh	Tvättstuga	Torkskåp	Byte	Bygg	1	st	15 000 kr	15 000 kr	2020	20	750 kr
Undercentral byte	Värmesystem	Undercentral ytskikt	Målning	Målning	1	st	10 000 kr	10 000 kr	2023	25	400 kr
Undercentral byte	Värmesystem	Varmeväxlare	Byte	VVS	1	st	50 000 kr	50 000 kr	2023	25	2 000 kr
Undercentral byte	Värmesystem	Pumpar	Byte	VVS	2	st	10 000 kr	20 000 kr	2023	25	800 kr
Undercentral byte	Värmesystem	Expansionskärll	Byte	VVS	1	st	25 000 kr	25 000 kr	2023	25	1 000 kr
Undercentral byte	Värmesystem	Styr o regler utrustning	Byte	VVS	2	st	10 000 kr	20 000 kr	2023	25	800 kr
Undercentral byte	Värmesystem	Cirkulationspump Varmvatten	Byte	VVS	2	st	12 000 kr	24 000 kr	2023	25	960 kr
Undercentral byte	Värmesystem	Termostatventiler	Byte	VVS	60	st	500 kr	30 000 kr	2023	25	1 200 kr
Undercentral byte	Värmesystem	Radiatorventiler	Byte	VVS	60	st	400 kr	24 000 kr	2023	25	960 kr
Undercentral byte	Värmesystem	Rör isolering	Komplettering / Byte	Bygg	20	m	200 kr	4 000 kr	2023	0	0 kr
Undercentral byte	Värmesystem	Asbest inventering	Underhåll	VVS	1	st	70 001 kr	70 001 kr	2023	0	0 kr
Värmesystem uh	Värmesystem	Injustering värmesystem	Underhåll	VVS	120	st	150 kr	18 000 kr	2023	10	1 800 kr
Internet	Internet	Bredband byte till fiber	Underhåll	El	36	st	5 000 kr	180 000 kr	2025	50	3 600 kr
Lokal uh	Lokal	Lokal ytskikt	Målning	Målning	1	st	75 000 kr	75 000 kr	2025	20	3 750 kr
Lokal uh	Lokal	Lokal WC byte	Byte	Bygg	1	st	10 000 kr	10 000 kr	2025	40	250 kr
Lokal uh	Lokal	Lokal pentry byte	Byte	Bygg	1	st	30 000 kr	30 000 kr	2025	20	1 500 kr
Lokal uh	Lokal	Lokal golv byte	Byte	Bygg	1	st	30 000 kr	30 000 kr	2025	20	1 500 kr
Lokal uh	Portar	Lokalport byte	Byte	Bygg	1	st	75 000 kr	75 000 kr	2025	75	1 000 kr
Tak uh	Tak	Takbeklädnad inkl takfotsplåt, terasser, mm	Målning plåt	Plåt	650	kvm	250 kr	162 500 kr	2027	60	2 708 kr
Portar uh	Portar	Portar entré, lokal, gårdar	Målning	Målning	5	st	10 000 kr	50 000 kr	2030	15	3 333 kr

Fönster + balkonger uh	Balkonger	Balkonger	Målning på plats	Bygg	24 st	2 000 kr	48 000 kr	2034	20	2 400 kr
Fönster + balkonger uh	Fasader	Fönster & balkongdörrar - grundbehandling	Målning på plats	Bygg	200 st	2 200 kr	440 000 kr	2034	20	22 000 kr
Trapphus uh	Trapphus	Golv omläggning	Byte	Bygg	200 kvm	2 000 kr	400 000 kr	2034	100	4 000 kr
Markiser & balkongskydd	Balkonger	Markiser	Byte	Bygg	10 st	10 000 kr	100 000 kr	2034	20	5 000 kr
Radiatorsystem byte	Värmesystem	Stamreglerventiter	Byte	VVS	28 st	3 000 kr	84 000 kr	2035	35	2 400 kr
Soprum uh	Soprum	Säckhållare/kärl	Byte/Helrenov	Bygg	5 st	2 000 kr	10 000 kr	2040	30	333 kr
Tak uh	Ventilation	Frånluftsfläktar	Byte	VVS	2 st	25 000 kr	50 000 kr	2043	40	1 250 kr
Tak uh	Tak	Takbeklädnad inkl takfotsplåt, terrasser, mm	Målning plåt	Plåt	650 kvm	250 kr	162 500 kr	2043	60	2 708 kr
Bjälklag källare	Innergård	Byte av bjälklag	Byte	Bygg	1 st	3 000 000 kr	3 000 000 kr	2047	60	50 000 kr
Radiatorsystem byte	Värmesystem	Varmestammar o radiatorer	Byte	VVS	12 st	6 000 kr	72 000 kr	2051	80	900 kr
Radiatorsystem byte	Värmesystem	Varmestam vind	Byte	VVS	2 st	15 000 kr	30 000 kr	2051	80	375 kr
Fasader uh	Balkonger	Balkonger	Målning på plats	Bygg	24 st	5 000 kr	120 000 kr	2054	20	6 000 kr
Fasader uh	Fasader	Fasader; lagning och omfärgning	Omputs bomknack	Bygg	1500 kvm	600 kr	900 000 kr	2054	60	15 000 kr
Hissar byte	Hissar	Dörrar och reglermeknik	Byte, helrenov	Hiss	2 st	100 000 kr	200 000 kr	2056	50	4 000 kr
Hissar byte	Hissar	Hissmaskin	Byte, helrenov	Hiss	2 st	100 000 kr	200 000 kr	2056	50	4 000 kr
Hissar byte	Hissar	Apparatställ	Byte	Hiss	2 st	75 000 kr	150 000 kr	2056	50	3 000 kr
Hissar byte	Hissar	Hisskorgar	Byte	Hiss	2 st i	75 000 kr	150 000 kr	2056	50	3 000 kr
Tak byte	Tak	Stegar, bryggor, luckor, mm	Byte all utrustning	Plåt	2 st	75 000 kr	150 000 kr	2060	60	2 500 kr
El-system byte	El-system	Elservis från gatan	Byte	El	1 st	70 000 kr	70 000 kr	2060	60	1 167 kr
El-system byte	El-system	El Fastighetscentral	Byte	El	1 st	30 000 kr	30 000 kr	2060	60	500 kr
El-system byte	El-system	Elstigare, lägenhetscentraler	Byte	El	36 lgh	10 000 kr	360 000 kr	2060	60	6 000 kr
Källare uh	El-system	El tvättutrustning/central	Byte	El	1 st	20 000 kr	20 000 kr	2060	50	400 kr
Tak byte	Tak	Takbeklädnad inkl takfotsplåt, terrasser, mm	Omläggn. av all plåt	Plåt	650 kvm	1 000 kr	650 000 kr	2060	60	10 833 kr
Stammar byte	Avlopp	VA-stammar	Byte	VVS	36 lgh	62 500 kr	2 250 000 kr	2061	60	37 500 kr
Stammar byte	Avlopp	Återställande-bidrag	Byte	VVS	36 lgh	25 000 kr	900 000 kr	2061	60	15 000 kr
Balkonger byte	Balkonger	Balkonger	Byte	Bygg	24 st	45 000 kr	1 080 000 kr	2134	100	10 800 kr
	Kabel-TV	Kabel TV anläggning	Underhåll	El	1 st		0 kr			0 kr
	Vatten	Kv & Vv till vindar draget i PEX-rör	Byte	VVS	4 lgh		0 kr			0 kr
	Vatten	Köksstam källare	Byte	VVS	1 st		0 kr			0 kr
										364 982 kr

Utgifter enligt Underhållsbudget

