

Underhållsplan för BRF Rosendal Större 25

Sammanfattning

Bostadsrättsföreningen Rosendal Större 25 står inför både löpande underhåll och större investeringar under de kommande decennierna. De mest betydande åtgärderna under den närmaste tioårsperioden är målning av yttertak, ny ventilation i trapphusen, stamundersökning samt framför allt ett omfattande stambyte eller alternativt en relining av stammarna år 2030. Utöver detta ingår kontinuerliga insatser som service av hissar, tvättstugeutrustning, målning av trapphus, fönster och dörrar samt fasadåtgärder.

Den totala underhållskostnaden bedöms uppgå till cirka 20 miljoner kronor under en 30-årsperiod, varav cirka 16,5 miljoner faller inom de första tio åren. Kostnaderna är ojämnt fördelade och toppar kraftigt 2030 om utredningen 2028 rekommenderar ett stambyte i stället för relining av stammarna.

För att säkerställa en långsiktigt stabil ekonomi behöver styrelsen både planera regelbundna avsättningar till yttre fond och utreda möjligheten till extern finansiering inför större åtgärder. Planen är ett levande dokument och bör uppdateras vartannat till vart tredje år baserat på utförda arbeten och nya tekniska besiktningar.

Inledning

Denna underhållsplan har tagits fram för att ge bostadsrättsföreningens styrelse och medlemmar en tydlig översikt över kommande underhållsbehov och investeringar i fastigheten. Planen är avsedd att fungera som ett arbetsverktyg som bidrar till att fastigheten bevarar sitt värde, att boendemiljön håller en god standard samt att ekonomiska resurser kan planeras på ett långsiktigt och hållbart sätt.

Bostadsrättsföreningen omfattar totalt 32 lägenheter, fyra butikslokaler och fem lagerlokaler, fördelade på tre byggnader. Dessa består av ett femvånings gathus, ett fyrvånings gårdshus samt en fyrvånings gårdsflygel. Husen uppfördes under åren 1898–1900 och genomgick en omfattande totalsanering 1984–1985.

Byggnadernas konstruktion utgörs av putsad fasad på tegel, grundmurar i sten och träbjälklag. Yttertaken är belagda med falsad plåt. Källare finns under hela byggnaden och har separata entréer från gården. I källarutrymmena inryms uthyrda lagerlokaler, lägenhetsförråd, bastu, hissrum, tre elrum samt undercentral för fjärrvärme och övrig teknisk försörjning.

Fastigheten är utrustad med två hissar, placerade i hus C och hus H. Därutöver finns flera gemensamma utrymmen som bidrar till föreningens funktion och trivsel, bland annat trapphus, bastu, grovsoprum, cykelrum, barnvagnsrum, tvättstuga, gemensamhetslokal och två innergårdar. De flesta bostadsrätter som har fönster mot söder och öster har egen balkong.

Planen omfattar en detaljerad period på tio år och en översikt på trettio år. Eftersom fastighetens behov förändras över tid är planen ett levande dokument som bör uppdateras vartannat till vart tredje år utifrån utförda åtgärder, tekniska besiktningar och förändrade prioriteringar.

Underhållsplan – detaljerad översikt

År	Byggnadsdel	Åtgärd	Kostnad (tkr)	Kommentar	Ek. livslängd
2026	Tak (plåt)	Målning tak	600	Målat 2013	15 år
2026	Ventilation	Fläkt i trapphus	100	Mindre röklukt i lgh	30 år
2027	Stammar	Undersökning stammar	500	Relining eller stambyte	60 år
2028	Tvättstuga	Byte av maskin (tvätt/tork)	30	Vart femte år	10 år
2030	Stammar	Stambyte C, G och H	14 000	Bytt 1986	60 år
2031	Värmesystem	Byte av pump	200	Effektivisering	25 år
2033	Fasader (puts)	Målning fasad mot klotter	60	Målat 2013	20 år
2033	Fönster	Målning fönsterramar mot söder	500	Ommålad 2003	40 år
2033	Tak (plåt)	Frostskydd tak	130	Nytt 2013	20 år
2033	Tvättstuga	Byte av maskin (tvätt/tork)	30	Vart femte år	10 år
2033	Ytterdörrar	Målning ytterdörrar	80	Ommålat 2003	30 år
2034	Trapphus	Målning/trapphusrenovering	300	Ommålat 2002/04	30 år
2038	Tvättstuga	Byte av maskin (tvätt/tork)	30	Vart femte år	10 år
2039	Fasader (puts)	Putsning	200	Putsat 1986 /1992	60 år
2040	Tak (plåt)	Målning tak	300	Målat 2013, plan. 2027	15 år
2041	Hiss hus H	Mindre reparationer	50	Renoverad 2016	25 år
2041	Värmecentral	Ny värmecentral	800	Utbytt 2006	25 år
2043	Fönster	Målning fönsterramar norr, öst	750	Ommålad 2003	40 år
2044	Innerdörrar	Målning innerdörrar trapphus	800	Ommålat 2003/04	25 år
2046	Hiss hus C	Mindre reparationer	50	Renoverad 2021	25 år
2059	Innergårdar	Markarbeten	500	Omgjord 2009	50 år

Samlad ekonomisk översikt

De totala underhållskostnaderna för de kommande 30 åren beräknas till cirka 20 miljoner kronor. Kostnaderna är ojämnt fördelade och domineras av stambytet 2030.

Planperiod 2026–2035 (10 år):	Totala kostnader: 16 530 tkr
Planperiod 2036–2045 (11–20 år):	Totala kostnader: 2 930 tkr
Planperiod 2046–2055 (21–30 år):	Totala kostnader: 550 tkr

Ekonomisk analys

Underhållsplanen visar på en tydlig kostnadsprofil där de första tio åren belastas med mycket höga investeringar, medan perioden därefter präglas av betydligt lägre nivåer. Det planerade stambytet 2030, med en uppskattad kostnad på 14 miljoner kronor, dominerar kostnadsbilden. En alternativ lösning med relining ska utredas 2028, vilket kan minska den ekonomiska belastningen väsentligt.

Utöver stammarna är kostnaderna främst kopplade till tak-, fasad- och fönsterarbeten samt löpande underhåll av installationer och gemensamma utrymmen. Dessa åtgärder är viktiga för att bevara fastighetens värde och säkerställa en god boendestandard.

För att jämna ut kostnaderna över tid bör styrelsen:

- göra årliga avsättningar till den yttre fonden
- planera eventuella avgiftshöjningar i god tid
- undersöka lånefinansiering inför de större projekten
- fortlöpande se över möjligheten till energieffektivisering för att minska driftkostnader

Rekommendationer

För att underhållsplanen ska bli ett effektivt verktyg för både styrelse och medlemmar krävs en kombination av teknisk uppföljning, ekonomisk disciplin och tydlig kommunikation.

- Planen bör revideras vartannat till vart tredje år för att säkerställa att den återspeglar aktuella behov och utförda åtgärder.
- Regelbundna kontroller av tak, fasad, hissar och V/A-system bör genomföras och resultaten omedelbart integreras i planen.
- Avsättningarna till den yttre fonden behöver successivt förstärkas fram till de större projekten, särskilt inför det planerade stambytet/reliningen.
- Styrelsen bör löpande utvärdera behovet av långfristiga lån samt planera för eventuella avgiftshöjningar i god tid.
- Underhållsplanen och de ekonomiska konsekvenserna bör årligen presenteras på stämman, så att medlemmarna får en tydlig bild av föreningens långsiktiga strategi.

Södermalm 22 september 2025

Patrik Gustavsson
Kassör

Björn Hesse
Internrevisor