



Underhållsplan för BRF Klostret 1

Senast reviderad: November 2025

Inledning

Underhållsplanen för BRF Klostret 1 omfattar fastigheterna Klostret 3 och Hästen 3 och upprättas med en planeringshorisont på 30 år. Planen ska årligen inför budgetarbetet uppdateras av styrelsen, med utförda åtgärder och justerade kostnadsbedömningar. Den utgör underlag för föreningens ekonomiska planering, årsbudget, samt för redovisning av föreningens fond för yttre underhåll. Planen omfattar de byggnadsdelar och installationer som föreningen ansvarar för enligt stadgarna och bostadsrättslagen, och följer kraven i K3-regelverket (BFNAR 2023:2) som gäller från 1 januari 2026.

Syfte

Syftet med underhållsplanen är att:

- Säkerställa att föreningens byggnader och installationer hålls i gott och säkert skick.
- Förebygga skador och undvika oförutsedda kostnader genom planerat underhåll.
- Ge styrelsen ett beslutsunderlag för ekonomisk planering och årsbudget.
- Lägga grunden för beräkning av avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar §35.
- Uppfylla de redovisningsmässiga kraven i K3 genom att specificera komponenter, livslängd och planerade åtgärder.
- Skapa kontinuitet och transparens i styrelsearbetet, vid överlämning och i kommunikationen med medlemmar.

Ansvarsfördelning

Underhållsplanen omfattar endast det underhåll som faller inom föreningens ansvar enligt stadgarna (§§ 5–6 och 35). Detta inkluderar fastigheternas yttre delar, gemensamma utrymmen och tekniska installationer. Bostadsrättshavarna ansvarar själva för inre underhåll och reparationer inom sina lägenheter, inklusive golv, väggar, tak, inredning, vitvaror och elinstallationer inne i lägenheten. Föreningen ansvarar däremot för byggnadens konstruktion, fasader, tak, stammar, elservis, ventilationssystem samt gemensamma utrymmen. De medlemmar som har en uteplats på mark ansvarar för underhållet av dessa enligt föreningens uteplatspolicy.



Underhållsplan för BRF Klostret 1

Senast reviderad: November 2025

Byggnadsdelar

Stomme, fasad och balkonger

- Stomme av betong och lättbetong
- Bjälklag av betong
- Fasad av puts
- Balkonger av betong, smides- och plåträcken, slamfärg

Yttertak och takterrass

- Plåttak med takstolar av trä
- Murade plåtinklädda skorstenar, gångbryggor, livlinefästen
- Takterrass med bitumen-tätskikt, trall av impregnerad furu, glasträcke och väggar av plåt

Fönster och dörrar

- Träfönster 2+1 med aluminiumutsida
- Portar i betsad ek
- Ytterdörrar och branddörrar i stål
- Lägenhetsdörrar i brandklassad stål

Gemensamma utrymmen

- Två tvättstugor
- Fyra trapphus med två källarkorridorer och två vindskorridorer
- Belysning i allmänna utrymmen
- Trappträcken och ledstänger
- Ytskikt i trapphus och korridorer
- Vindsförråd med träregelväggar och nät

Utemiljö

- Asfalterade parkeringsplatser
- Gångar i dansk sjösten
- Trädgård mestadels gräs och uteplatser i dansk sjösten
- Två cykelparkeringar
- Miljöhus



Underhållsplan för BRF Klostret 1

Senast reviderad: November 2025

Installationer

- Elanläggningar
- Värmesystem, fjärrvärmecentral, radiatorer och ventiler, bergvärmeanläggning
- Vatten- och avloppsstammar, stamspolning
- Självdragsventilation, OVK
- Brand- och säkerhetsinstallationer, sotning av rök- och ventilationskanaler

Ekonomi och fond för yttre underhåll

Föreningens stadgar (§35) anger att styrelsen ska upprätta och årligen följa upp en underhållsplan som grund för avsättning till fond för yttre underhåll. Om underhållsplan saknas, ska årlig avsättning motsvara minst 0,3 % av fastigheternas taxeringsvärde.

Denna plan ersätter schablonavsättningen genom att ge en faktisk bedömning av framtida underhållsbehov. Styrelsen ska vid varje budget och bokslut bedöma fondens nivå i förhållande till planerade åtgärder och besluta om eventuella justeringar. För detaljerad kalkyl, se bilaga 1 till denna plan.

Underhållsplanen omfattar planerade investeringar och underhållsåtgärder (Capex) på cirka 22 miljoner kronor under en 40-årsperiod. Capex, eller Capital Expenditure, avser planerade åtgärder som bibehåller eller återställer byggnadernas värde, och skiljer sig från löpande driftkostnader.

Föreningen har i dag lån om cirka 22 miljoner kronor och amorterar 320 000 kronor per år. Det motsvarar en långsiktig återbetalningstakt på cirka 1,5 procent av lånevolymen.

För att långsiktigt bibehålla balans mellan fastigheternas värde och föreningens skuldsättning bör den årliga självfinansieringsnivån – alltså kassaflöde plus amorteringar – uppgå till minst 550 000 kronor per år, vilket motsvarar det genomsnittliga årliga underhållsbehovet.

Föreningen kan uppnå detta antingen genom att:

- öka amorteringstakten till 550 000 kronor per år, eller
- behålla nuvarande amortering och sätta ett mål om årligt positivt kassaflöde på cirka 230 000 kronor.



Underhållsplan för BRF Klostret 1

Senast reviderad: November 2025

På så sätt bibehålls låneskulden på nuvarande nivå över tid, samtidigt som framtida underhåll kan finansieras utan att skuldsättningen ökar. Denna modell utgör grunden för föreningens finansiella strategi och ersätter behovet av särskilda årliga avsättningar till fond för yttre underhåll.

Redovisningsmässig koppling enligt K3

Underhållsplanen är utformad enligt det nya K3-regelverket (BFNAR 2023:2) och fungerar som underlag för redovisning av komponenter, avskrivningar och fondavsättningar. Planen skiljer mellan:

- Planerat underhåll – åtgärder som återställer funktion utan att öka standard.
- Investeringar – åtgärder som höjer standard eller förlänger livslängden och därför aktiveras som tillgångar.

Vid större renoveringar ska föreningen uppdatera planen och bedöma hur åtgärden ska redovisas enligt K3. Planen fungerar därmed både som tekniskt och ekonomiskt styrdokument för långsiktig förvaltning.

Uppföljning

Underhållsplanen är ett levande dokument. Styrelsen ansvarar för att varje år uppdatera planen med utförda åtgärder, kostnader och nya behov. Planen ska användas aktivt vid budgetering, årsredovisning och upphandling. Revisorerna kan använda planen som stöd för att bedöma föreningens långsiktiga ekonomiska hållbarhet.



Underhållsplan för BRF Klostret 1

Senast reviderad: November 2025

Bilaga: Åtgärder och kostnader per år

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>	<i>Kostnad</i>
2031	Måla om trapphus	230 000 kr
2031	OVK	20 000 kr
2032	Byte kodlås	40 000 kr
2033	Underhåll av installation	80 000 kr
2035	Byte värmepump	500 000 kr
2035	Byte köldbärarvätska/filter	40 000 kr
2038	Byte ståldörrar	80 000 kr
2038	Byte tvättstugeutrustning	140 000 kr
2038	Ytskiktsåtgärder tvättstuga	100 000 kr
2040	Byte branddörrar	20 000 kr
2040	Ny toppbeläggning parkeringsplatser	70 000 kr
2045	Byte ståldörrar	80 000 kr
2045	Service lägenhetsfläktar	60 000 kr
2045	Stamåtgärder / relining	4 000 000 kr
2045	Ventilationsåtgärd	200 000 kr
2050	Byte lägenhetsdörrar	1 550 000 kr
2050	Byte servis och elcentraler	900 000 kr
2051	Byte plåttak	1 800 000 kr
2051	Byte taksäkerhet	44 000 kr
2051	Byte hängrännor och stuprör	80 000 kr
2051	Byte takräcken	100 000 kr
2052	Byte belysning (LED)	20 000 kr
2053	Byte portar i ek	280 000 kr
2055	Byte tätskikt och trall	50 000 kr
2057	Byte ståldörrar	70 000 kr
2058	Åtgärder på stammar	400 000 kr
2059	Byte miljöhus-utrustning	34 000 kr
2060	Renovering av balkonger	3 030 000 kr
2062	Omputsning fasad	4 800 000 kr
2063	Byte fönster	3 946 000 kr
2066	Bygga nytt miljöhus	800 000 kr