

BRF HILLARP 4:25

Förvaltnings- och underhållsplanering

2026–2043

Inledning

Brf Hillarp 4:25 är en mindre bostadsrättsförening där styrelsen arbetar långsiktigt med både fastighetens tekniska underhåll och föreningens ekonomi.

Denna underhållsplanering har tagits fram för att ge nuvarande och framtida medlemmar, banker och andra intressenter en tydlig bild av hur föreningen planerar, prioriterar och genomför sitt underhåll.

Planen är ett levande dokument och revideras löpande i takt med att underhåll genomförs eller nya behov identifieras.

1. Fastigheten

Fastighetsbeteckning | Hillarp 4:25

Byggår | 1993

Antal bostadsrätter | 8

Total boyta | 544 m²

Förvaltning | Botema Fastighets AB

Försäkring | Länsförsäkringar Skåne

Långivare | Swedbank

1993	Fastigheten byggs
2016	Fasad målas om och delar av trävirke utbytt.
2017	Alla ytterdörrar utbytta
2022/2024	Merparten av fönster bytta
2024/2025	Alla altandörrar utbytta
2026	Underhållsplan införs
2026	Taköversyn
2026	Fasadöversyn
2027	Fasad renoveras/målas
2027	Fortsatt förebyggande underhåll
2028– 2035	Löpande underhåll enligt underhållsplan (Se bilaga)

2. Förvaltningsprincip

Styrelsen arbetar enligt några enkla men viktiga principer:

- förebyggande underhåll prioriteras
- underhåll planeras i god tid
- fastighetens tekniska skick följs kontinuerligt
- föreningen ska alltid ha en god ekonomisk framförhållning
- beslut fattas med hänsyn till både dagens och framtidens medlemmar

3. Genomförda underhållsåtgärder

Under senare år har flera viktiga åtgärder genomförts.

Byggnadsdel	Utförd åtgärd
Ytterdörrar	Samtliga utbytta omkring 2017
Altandörrar	Samtliga utbytta 2024/2025
Fasad	Målad 2016
Fönster	Merparten utbytta 2022/2024
Markytor	Löpande underhåll

Styrelsen bedömer att dessa åtgärder har bidragit till att bibehålla fastighetens tekniska standard och minska behovet av större framtida investeringar.

4. Fastighetens tekniska status

Efter genomförda underhållsåtgärder bedöms fastigheten vara i normalt tekniskt skick.

Styrelsen känner idag inte till några större konstruktionella åtgärder som behöver genomföras inom överskådlig tid.

Det gäller bland annat:

- ✓ Takbyte
- ✓ Stambyte
- ✓ Byte av bärande konstruktioner
- ✓ Andra större tekniska renoveringar

Kommande underhåll bedöms därför huvudsakligen bestå av förebyggande och löpande underhåll.

5. Underhållsplanering

Byggnadsdel	Status	Planerad åtgärd	Tidplan
Tak	Normalt skick	Rengöring och översyn	2026
Hängrännor och stuprör	Normalt skick	Rengöring vid behov	Årligen
Fasad	Prioriterat behov	Införskaffa offert	2026
Fönster	Gott skick	Byte av återstående mindre fönster vid behov	Löpande
Ytterdörrar	Gott skick		
Altandörrar	Gott skick		
Markytor	Normalt skick	Löpande skötsel	Årligen
Gemensamma ytor	Normalt skick	Löpande underhåll	Årligen

Samtliga större underhållsåtgärder genomförs utifrån fastighetens faktiska tekniska behov och efter beslut av styrelsen.

6. Löpande drift och skötsel

Utöver planerade underhållsåtgärder sker ett kontinuerligt löpande underhåll och skötsel av fastigheten och de gemensamma ytorna.

Grönytor

Gräsklippning och löpande skötsel av föreningens gräsytor utförs under växtsäsongen vid behov av entreprenör.

Snöröjning och halkbekämpning

Snöröjning och grusning utförs under vinterhalvåret av anlitad entreprenör enligt upprättad turlista. Föreningen finns registrerad för återkommande service utan särskild beställning vid varje snöfall.

Gemensamma hårdgjorda ytor

Sopning av asfalterade ytor har hittills utförts av föreningens medlemmar. Styrelsen kan vid behov besluta att arbetet i stället utförs av entreprenör.

Soprum

Soprummet hålls löpande i ordning. Städning har hittills utförts av föreningens medlemmar. Styrelsen kan vid behov besluta om annan lösning.

Sophämtning

Sophämtning sker enligt kommunens abonnemang och hämtningsschema.

Gemensam belysning

Gemensam utomhusbelysning och gatubelysning kontrolleras löpande. Byte av ljuskällor sker vid behov.

Ytterbelysning vid bostäder

Ytterbelysning som tillhör respektive bostadsrätt ansvarar bostadsrättshavaren själv för.

Beskärning av vegetation

Buskar, häckar och träd inom gemensamma ytor beskärs vid behov för att bibehålla god framkomlighet, säkerhet och trivsel.

Rensning av dagvatten

Dagvattenbrunnar och avrinningsytor kontrolleras och rensas vid behov.

7. Ekonomiska förutsättningar

Föreningen har en stabil ekonomisk grund.

Enligt årsredovisningen för 2025 uppgår soliditeten till 75,3 %, vilket innebär att en stor del av fastighetens värde finansieras med eget kapital.

Föreningen har ett lån om 1 500 000 kronor med bunden ränta på 2,85 % till september 2027, vilket ger förutsägbara räntekostnader under de kommande åren.

Lånet tillkom då föreningen bildades och förvärvade fastigheten 2007, för 7,5 miljoner.

Likvida medel uppgick vid utgången av 2025 till cirka 275 000 kronor.

Det långsiktiga underhållet finansieras genom:

- årsavgifter, efter höjning 2026, 245 000 kr
- löpande avsättningar till fond för yttre underhåll, 12 750 kr/år
- styrelsens ekonomiska planering över tid

Styrelsen eftersträvar alltid att behålla en god likviditetsbuffert för både planerade underhållsinsatser och oförutsedda händelser.

8. Underhållsstrategi

Styrelsen arbetar aktivt för att:

- upptäcka underhållsbehov i ett tidigt skede
- genomföra förebyggande åtgärder innan större skador uppstår
- planera större underhåll i god tid (Se bilaga).
- undvika akuta och kostsamma reparationer
- säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi

9. Sammanfattning

Brf Hillarp 4:25 är en mindre förening med en normal underhållen fastighet, en tydlig långsiktig förvaltningsstrategi och en styrelse som arbetar aktivt med både tekniskt underhåll och ekonomisk framförhållning.

Underhållsplanen uppdateras löpande och utgör ett viktigt verktyg för styrelsens arbete med att bevara fastighetens funktion, värde och boendekvalitet över tid.