Underhållsplan och investeringsplan

Bostadsrättsförening

1. Dokumentinformation

Fält	Uppgift
Förening	*Brf Tranebergsgården*
Organisationsnummer	*769609-6473*
Fastighetsbeteckning	*Tranebergsgården 1*
Adress	*Svartviksvägen 10, 16741 Bromma*
Planperiod	Detaljerad plan till 2036,
Upprättad av	*Mårten Malmberg*
Fastställd av	*Styrelsen, 2026-10-25*
Senast reviderad	2026-10-25
Version	*1.0*

Huset är blåmärkt och har q-bestämmelser vilket bland annat innebär att exteriören och den äldre fasta inredningen inte får förvanskas, bygglov krävs för invändig ombyggnad och omfärgning av fasaden, och underhåll ska göras med material och metoder som inte minskar det kulturhistoriska värdet.

2. Syfte, omfattning och arbetssätt

Planen ska ge styrelsen ett långsiktigt beslutsunderlag för tekniskt underhåll, återinvesteringar, budgetering och finansiering. Den omfattar föreningens byggnader, installationer, gemensamma utrymmen och mark. Planen ska uppdateras efter besiktningar, genomförda åtgärder och väsentliga förändringar i kostnadsbilden.

Planen används som underlag i den årliga budgetprocessen, för den långsiktiga avgiftsplaneringen och följs upp av styrelsen varje vår. Teknisk status verifieras genom okulär besiktning, expertutlåtanden och kompletterande offerter för större investeringar.

3. Fastighetsöversikt

Område	Uppgift
Byggnadsår	1810
Antal byggnader	Flerbostadshus på 321 m^2. Källare under del av huset, förråd under altan och separat föråd om ca 10 m^2
Antal lägenheter/lokaler	3 lägenheter
Total tomt area	888 m^2
Konstruktion	*Timrad och putsat fasad, Torpargrund på berg och tak av bandplåt*
Installationer	Vattenburen värme kopplad till bergvärme, självdragsventilation med mekaniskt förstärkt frånluft i badrum, vattenburen värme. Mekanisk avfuktare i torpargrund.
Mark och utemiljö	Gård och parkering
Senaste större renoveringar	*Fastigheten totalrenoverad 2002 med nya färskvattenledningar, avlopp och el. Fasaden putsad och målad 2008. Fasadens trädetaljer och verandor ommålade 2020.*

3.1 Underlag och avgränsningar

- Ritningar, besiktningsprotokoll och driftjournaler.
- Ekonomiska underlag och offerter
- Myndighetskontroller: *OVK, energideklaration och fastighetsbesiktning*
- Underhåll inne i lägenheter enligt stadgarna ingår inte
- Dolda konstruktioner har inte öppnats. Dock är både vind och torpargund tillgängliga för inspektion.

3.2 Ansvar och roller

Roll	Ansvar
Styrelsen	*Fastställer prioriteringar, budget och finansiering*
Fastighetsansvarig	*Uppdaterar status, kostnader och genomförandeplan*
Ekonomisk förvaltare	*Tar fram likviditets- och låneprognos*
Revisor	*Granskar ekonomisk redovisning enligt uppdrag*

4. Ekonomiska antaganden

Antagande	Värde	Kommentar
Prisnivå	*2026 års priser*	*Inklusive moms enligt föreningens redovisning*
Årlig kostnadsuppräkning	*2,5 %*	*Prövas årligen*
Kalkylränta	*3,5 %*	*Används vid nuvärdesanalys*
Moms	*25 %*	*Kostnader anges inklusive moms*
Reserv för osäkerhet	*10%*	*Högre för tidiga eller tekniskt osäkra åtgärder*
Finansieringsprincip	*Kassa och årliga avsättningar.*	*Belåning för fasad- och takmålning kan behövas. Denna belåning motsvarar föreningens långsiktiga sparande d.v.s belåningsgraden är cyklisk stabil (varierar men ökar inte långsiktigt)*
Avgifter	*Nya avgifter baserade på 6% bankänta*	*Höjningar i nivå med inflation och långsiktiga förändringar av räntenivån. 10% hyreshöjning aviserad till 2027.*

5. Komponentregister och statusbedömning

Bedömning utifrån skick, kvarvarande teknisk livslängd, risk och rekommenderad åtgärd.

Komponent	Omfattning	Status	Livslängd	Senast åtgärdad	Nästa åtgärd
Tak	*200 m² plåttak*	*God*	Målning 30 år	*2008*	Entrétak på 6 kvadrat behöver målas
Fasad	*300 m² puts*	*God*	*Putsning med målning 40 år, målning trädetaljer 15 år*	*Putsat och målad 2008, trädetaljer målade 2020*	*Målning av trädetaljer på återstående gavel (norr)*
Fönster	Trä	*God*	Målning 10 år	2026 plan 1, 2019 plan 2.	Målning plan 2 2029
VA-stammar	Hela fastigheten3 kök och 4 toaletter	*God*	100 år	*Nya stammar & vattenledningar 2002.* Avlopp och vattenrör utvändigt nytt 2012	*Statuskontroll 2040*
Element	Vattenburna element	*God*	100 år	Ej dokumenterat	Översyn 2030
Mark	*Gångar och dagvatten*	Generellt gott	-	2016	Grus och stenläggning planerat, Mindre stödmur i trädgård behöver åtgärdas
El	*Elkablar, uttag och säkringar*	*God*	80 år	*Nya elledningar i hela fastigheten 2002*	*Ingen åtgärd nödvändig*
Värme	*Bervärme*	*Gott men mer effekt för bättre verkningsgrad planerat*	20 år	*Ny pump 2018*	*Nya hål för mer effekt beslutat*
Luft	*Frånluftsfläkt i badrum*	*Gott*	40år	*Översyn 2030*	
Avfuktare	*Avfuktare grund*	*Gott*	20 år	*2012*	

OVK utförd 2010.

Radonmätning utförd 2009 med resultatet 40 Bq/kvadratmeter, under gränsvärdet på 200 Bq/kvadratmeter.

6. Åtgärds- och investeringsplan

5 årsplan

År	Åtgärd	Motiv	Kostnadsuppskattning	Status
2029	Fönsterrenovering plan 2	Flagnad färg	3000 kr Enligt ömsesidig överenskommelse mellan medlemmarna står Bostadsinnehavaren för arbetskostnaden för fönster invändigt och utvändigt.	*Planerad*
2027	Renovera grusplan på gård	Igenväxt grusplan	30 000 kr	Ta fram kostnadsunderlag
2028	*Fasadrenovering – övre del norra fasaden*	Restpunkt sedan renoveringen 2020	30 000 kr	Beslutat
2027	Nya hål bergvärme	Förbättra effekt och verkningsgrad	*150 000 kr*	Beslutad
2028	Verandagolv	*Byta golv på entreveranda*	20 000	Prioriterad
2027	El till Elbilar	Miljöanpassning	30 000	Prioriterad
2029	Ny stödmur I trädgård	Murken	40 000	Under övervägande
2027	Nytt larm	Åldersstiget	40 000	Under övervägande

Dessa investeringar beräknas kunna tas från den befintlig kassan.

Trädgårdsskötsel, skottning, mindre reparationsarbeten och renoveringar sköts av föreningsmedlemmarna kollektivt.

Genomsnittskostnad för större återkommande investeringar

Åtgärd	Kostnadsuppskattning	Livslängd	Årlig genomsnittlig investering
Målning fasad trä	200 000kr	15	13 300 Sek
Målning tak	300 000 kr	30	10 000 Sek
Putsning och målning av fasad	600 000 kr	40	15 000 Sek
Byte värmepump	*200 000 kr*	20	10 000 Sek
Byte avfuktare	20 000	20	1000 Sek

Föreningens genomsnittlig investeringsnivå som kräver avsättningar ligger därmed på 49 300 Sek årligen. Föreningen har som plan att spara 50 000 årligen, varar minst 20 000 som amortering, för att täcka specifikt dessa investeringar.

6.1 Investeringsöversikt per tidsperiod

Period	Planerade investeringar	Finansieringsbehov	Kommentar
År 1–5	*343 000 kr*	*Befintlig kassa*	*Högre belastning 2027–2030 jämfört med kommande år.*
År 6–10	*200 000 kr*	*Årliga avsättningar*	*En period av förväntade låga investeringar*
År 11–20	*50 000 kr årligen i genomsnitt*	*Långsiktigt sparande*	*Målning av tak och fasad*

Mårten Malmberg	Marie Biggén Malmberg	Rasmus Bodén
Ordförande	Sekreterare	Suppleant
Stockholm 2026-11-07	Stockholm 2026-11-07	Stockholm 2026-11-07