

Förutsättningar för Riksbyggens underhållsplan

Tack för att vi fått förtroendet att leverera en underhållsplan till Er!

I det här dokument förklarar vi övergripande vad en underhållsplan är och vad som är syftet med den. Vidare går vi igenom vad de olika rapporterna presenterar och vilka förutsättningar som ligger till grund för underhållsplanen samt vad man behöver ha i åtanke när man läser, tolkar och arbetar löpande med den.

Innehållsförteckning

Vad är en underhållsplan?	2
Inledning.....	2
Vad är en underhållsplan?	2
Syftet med underhållsplanen är:	3
Vem har nytta av underhållsplanen?.....	3
Underhållsplanens ingående rapporter	3
1 – Förutsättningar	3
2 – Områdesbeskrivning.....	3
3 – Underhållsplan 10 år.....	3
4 – Underhållsplan 30 år.....	4
5 – Planerade aktiviteter år 1	4
6 – Planerade aktiviteter år 2	4
7 – Planerade aktiviteter år 3-5.....	4
8 – Rekommenderad avsättning	4
9 – Besiktningsrapport	4
10 – Övrigt.....	5
Förutsättningar för underhållsplanen	5

Innehåll i planen	5
Kostnader/priser	6
Intervall.....	6
Nyckeltal och budget/avsättningsbehov	6
"Ewig avsättning".....	7
Subventioner	8
Uppdateringar/revideringar	8

Vad är en underhållsplan?

Inledning

En av styrelsens främsta uppgifter är att tillvarata föreningens långsiktiga ekonomiska intressen. Det innebär att styrelsen skall se till att fastigheten förvaltas på bästa sätt.

En underhållsplan beskriver de åtgärder som behövs för att vidmakthålla den ursprungliga standard, funktion och kvalitet som fastigheten har.

Med en underhållsplan får styrelsen en bra överblick vilket gör det lättare att agera långsiktigt och att förankra beslut och genomföra bättre och klokare upphandlingar.

Vad är en underhållsplan?

En underhållsplan är ett hjälpmedel för att man skall kunna planera sina underhållsåtgärder och i tid göra vad som erfordras för att vidmakthålla den standard och kvalitet som husen hade då de byggdes. Planen beskriver:

- vad som skall underhållas
- när det skall underhållas
- hur mycket det beräknas att kosta

Underhållsplanen omfattar åtgärder av periodisk art som är planerbara till kostnad och omfattning. Den täcker:

- markytor
- byggnadskropp utvändigt
- gemensamma utrymmen
- installationer

Lokal- och bostadslägenhetsunderhåll ingår normalt inte då det inre underhållet sköts av respektive lokalhyresgäst/bostadsrättshavare.

Observera även att planen endast innehåller åtgärder som beräknas ha ett intervall för utförande på minst ett år. Sådant som behöver skötas oftare än så (gräsklippning,

rensning av hängrännor etc.) är att anse som skötsel eller driftåtgärder.

Syftet med underhållsplanen är:

- Att säkerställa att tillräckliga medel avsätts för framtida underhåll av föreningens fastigheter
- Att jämnar ut kostnaderna över en lång period för nuvarande och kommande medlemmar
- Att systematiskt kunna följa upp och vid behov omprioritera åtgärder
- Att vara ett hjälpmedel för dokumentation och kontinuitet för framtida styrelser

Vem har nytta av underhållsplanen?

- | | |
|------------------------|--|
| • Styrelsen | Arbetsredskap för den långsiktiga planeringen |
| • Förvaltaren | Prioriteringsstrategi för att kunna stödja styrelsen |
| • Ekonomen | Analysmaterial för finansieringsstrategi |
| • Revisorn | Avstämning för kontroll av föreningens status |
| • Lägenhetsspekulanten | Informationsmaterial om framtida underhållsåtgärder |
| • Kreditgivaren | Underlag för kreditbedömning |

Underhållsplanens ingående rapporter

Underhållsplanen utgörs av flera olika rapporter som presenterar underhållsaktiviteter med kostnader, tidpunkter och intervall. De olika rapporterna presenterar innehållet utifrån olika urval, brytningar och tidsperspektiv.

1 – Förutsättningar

Beskriver allmänna förutsättningar för Riksbyggens underhållsplan samt vad planens olika rapporter betyder och innehåller (detta dokument).

2 – Områdesbeskrivning

Visar en förteckning över de byggnader och andra underhållsobjekt som planen upptar.

3 – Underhållsplan 10 år

- Rapporterna beskriver kostnaderna för det planerade underhållet under de kommande 10 åren. Som helhet för hela objektet i form av ett kostnadsdiagram.
- Som aktiviteter uppsummerade/grupperade på en högre nivå för hela objektet.

4 – Underhållsplan 30 år

Rapporterna beskriver kostnaderna för det planerade underhållet under de kommande 30 åren.

- Som helhet för hela objektet i form av ett kostnadsdiagram.
- Som aktiviteter uppsummerade/grupperade på en högre nivå för hela objektet.

5 – Planerade aktiviteter år 1

Rapporten är ett utdrag av alla de aktiviteter som är planerade det aktuella året. Den beskriver vad som skall utföras, redovisar de mängder som avses samt hur stora kostnaderna blir.

6 – Planerade aktiviteter år 2

Rapporten är ett utdrag av alla de aktiviteter som är planerade det aktuella året. Den beskriver vad som skall utföras, redovisar de mängder som avses samt hur stora kostnaderna blir.

7 – Planerade aktiviteter år 3-5

Rapporten är ett utdrag av alla de aktiviteter som är planerade de aktuella tre åren. Den beskriver vad som skall utföras, redovisar de mängder aktiviteterna har samt hur stora kostnaderna blir under perioden.

8 – Rekommenderad avsättning

Rapporten beskriver vilken årlig avsättning som bör göras till underhållsfonden för att man skall kunna täcka framtida utgifter, på 30 års sikt, med hänsyn tagen till dagens fondbehållning. Avsättningen presenteras dels som en kostnad dels som ett nyckeltal i kronor/år/m².

Diagrammet på rapporten visar fondbehållningen under perioden (30 år).

Rapporten visar även den årliga kostnaden ur ett evigt genomsnittligt perspektiv. Läs mer om det begreppet nedan.

9 – Besiktningsrapport

Besiktningsrapporten är den kompletta sammanställningen av de underhållsaktiviteter som planen innehåller. Rapporten är uppbyggd enligt en struktur där fastigheten delas upp i byggnader som i sin tur delas upp i byggdelar (fasader, tak, etc.) samt installationer och invändiga utrymmen samt mark.

Här kan man utläsa var någonstans på fastigheten eller byggnaden en viss typ av underhåll skall utföras, vilken mängd det avser, när underhåll skall utföras, med vilket intervall det skall utföras samt när det senast utfördes. I sista kolumnen framgår beräknad kostnaden för åtgärderna.

10 – Övrigt

Övrigt material som kan vara av vikt för underhållsplanen. (Skickas med då behov föreligger, ex ritningsunderlag.)

Förutsättningar för underhållsplanen

I denna del går vi igenom vilka förutsättningar som ligger till grund för planen samt vad man behöver ha i åtanke när man läser, tolkar och arbetar löpande med den.

Innehåll i planen

Grunden för vad som skall utföras och när har föregåtts av en inventering av fastighetens beståndsdelar, material och dess skick. Mängder så som ytor, antal, längder etc. har erhållits genom uppmätning på ritningar samt besök på plats alternativt från underlag som ni som fastighetsägare har inkommit med. Uppgifter om tidigare underhåll och renoveringar har lagts in och används som utgångspunkt där denna information är känd. Uppgifter om när något utfördes senast kan exempelvis komma från drifthandlingar som överlämnats eller från beteckningar på apparater eller från er som fastighetsägare.

Bedömningen om ett objekts skick utgår ifrån en okulär syn av den som upprättat underhållsplanen. Om inga akuta brister upptäcks utgår man vanligen från en medellivslängd för när objektet bör underhållas nästa gång. När ett objekts tänkta livslängd börjar komma till sitt slut, eller när det är svårbedömt att uttala sig om det faktiska skicket bör en mer utvidgad besiktning eller teknisk analys göras av sakkunnig på det speciella området. Riksbyggen kan inte garantera eller ta ansvar för exakt hur länge något håller utan innehållet i underhållsplanen bygger på statistik och erfarenhet.

Underhållsplanen omfattar åtgärder av periodisk art som är planerbara till kostnad och omfattning. Vidare innehåller den endast åtgärder som beräknas ha ett intervall för utförande på minst ett år. Sådant som behöver skötas oftare än så (gräsklippning, rensning av hänggränsor etc.) är att anse som skötsel eller driftåtgärder.

Planen innehåller heller inte (i sitt grundutförande) några investeringar då dessa inte anses vara planerade underhåll utan värdehöjande åtgärder som hanteras på annat sätt i bokföringen. Normalt förutsätts också att man hela tiden byter till motsvarande man har idag och att man undviker att förutsätta att man kommer byta till något annat den dagen något går sönder. Bara för att nuvarande styrelse tycker att en värmepumpsanläggning låter bättre än den fjärrvärmecentral man har idag kanske inte den bedömningen gäller imorgon!

Dock behöver man vara observant på att vissa specifika poster, så som exempelvis stambyte och byte av elledningar fram till och i lägenheterna, ofta endast tas med som en delkostnad (den del som kommer finansieras via underhållsfonden tills annat är beslutat). Som standard har Riksbyggen endast med 20% av kostnaden för stambyte i sina underhållsplaner för bostadsrättsföreningar men denna bedömning kan variera utifrån era önskemål och förutsättningar. Samma resonemang om att delar av

underhåll är värdehöjande investeringar har även historiskt förts gällande exempelvis fönster och byte från 2- till 3-glas eller isolerrutor, men den bedömningen är inte lika vanlig numera. Stäm av med den som upprättat planen och er förvaltare, ekonom och revisor för att nå samsyn i frågan.

Kostnader/priser

Alla kostnader är angivna i det kostnadsläge som gäller det år planen senast är uppdaterad. Vi gör inga uppskattningar om kommande prisökningar eller inflationer utan utgår ifrån det vi vet idag. Kostnaden för ett underhåll är alltså densamma oavsett om det inträffar nu eller om flera år i planen. Tanken är att återkommande, gärna årligen, uppdatera underhållsplanen och därmed få in nya indexerade prisuppgifter som ger en bedömning över vad man *idag bör avsätta* för att klara av sitt kommande underhåll.

En faktor för att inkludera mervärdesskatt samt viss byggadministration och eventuella lokala prisvariationer är påslaget på grundkostnaderna. Aktuell faktor framgår av rapporterna. Priserna avser fullt färdigt arbete men är kalkylpriser och skall ses som en vägledning vid budgetering.

Exakt vad något kommer kosta för specifika objekt är mycket svårt att förutse med hög tillförlitlighet. Priserna är i sin grund schabloniserade och för vissa åtgärder kan stora skillnader finnas beroende på fabrikat, typ mm och yttre omständigheter så som läge och utsatthet måste beaktas och löpande justeras vid uppdateringar av planen för att hela tiden göra den bättre och mer träffsäker för det aktuella objektet.

Det rådande marknadsläget kan dessutom komma att påverka spridningarna i högre grad än som tidigare varit normalt.

Vissa åtgärder kan inte alltid beräknas och prissättas utifrån mängder (m, m², st. etc.) utan anges då istället i kronor. Dessa aktiviteter är inte hämtade från Riksbyggens prisregister utan är en egen bedömning av hur mycket en åtgärd kommer att kosta av den som upprättat underhållsplanen. Dessa kostnader kommer inte att indexeras per automatik utan en egen rimlighetsbedömning måste göras med jämna mellanrum.

Intervall

De intervall som är valda är ofta medelvärden av livslängder eller satta utifrån erfarenhet. Men intervallen kan förstås bestämmas utifrån olika livslängdsbegrepp, såväl tekniska, funktionella, ekonomiska som estetiska eller miljömässiga skäl. För den årliga avsättningsens skull har intervallet på hur ofta man bör göra något stor påverkan. Det är därför viktigt att man även är observant och med tiden ändrar, reviderar och anpassar intervallen utifrån objektets specifika egenskaper.

För t.ex. en pump stämmer valt intervall sällan exakt med verkligheten och man kanske inte byter alla tvättmaskiner i alla tvättstugor samtidigt utan byter en och en när de väl går sönder. Det kan därför vara bra att veta att även om det ser ut som att stora kostnader ligger vissa år enligt planen så kan dessa förstås i praktiken komma att spridas jämnare över åren.

Nyckeltal och budget/avsättningsbehov

I fondavsättningsrapporten presenteras avsättningsbehovet dels i kronor dels som nyckeltal per kvadratmeter.

Rekommenderad underhållsbudget eller avsättningsbehov presenteras både som behovet under en tidsperiod samt utifrån ett evigt perspektiv. Vilket synsätt man har kan variera över tid och är upp till fastighetsägaren att besluta i samråd med revisor, och förvaltning. Bedömningen är en del i strategin för förvaltningen av sin fastighet och kan variera över tid. En nyproducerad bostadsrättsförening som exempel kanske de första åren fokuserar mer på amorteringar för att sedan trappa upp avsättningsbehovet medan ett objekt som står inför stora renoveringar i närtid måste förhålla sig till dessa och se till att snabbare fondera medel. Riksbyggens rekommendation är att alltid vara så långsiktig som möjlig i sin underhållsbudgetering för att jämna ut kostnaderna över tid och undvika stora fluktuationer från år till år.

Vilken kvadratmeter om nyttjats för nyckeltalen framgår av rapportens sidhuvud. Vad det är för area kan dock variera och är upp till användaren som genererar rapporten att ange utifrån vad man tar ut rapporten över och kundens förutsättningar/önskemål.

För en bostadsrättsförening är det lämpligt att arbeta med BOA som begrepp om man tar ut en plan för hela föreningen. För en fastighetsägare med blandat bestånd kan den uthyrningsbara ytan (UBA= BOA+LOA) vara lämpligare. För andra kan BTA, dvs bruttoarean vara aktuellt. Så det beror dels på förutsättningarna, dels på vad man vill mäta med nyckeltalet; vill man jämföra med andra liknande objekt eller vill man jämföra hur ens egna underhållskostnader förändras över tid? Diskutera gärna igenom detta med den som upprättar planen så det stämmer överens med era preferenser.

Vad är då ett rimligt nyckeltal?

Det är dess värre svårt att uttala sig om och kan skilja sig mycket åt beroende av objektets förutsättningar och vägval över tid. Utformning, materialval, installationstäthet, utsatthet för väder och klimat, markyta i förhållande till byggnadsyta osv. har direkt påverkan på de totala framtida kostnaderna. Men olika strategier för hur man redovisningsmässigt har hanterat planerat underhåll har även skilt sig åt historiskt så en äldre upprättad underhållsplan kanske innehåller samma saker som vi idag anser vara praxis. Även detta bör man ha i åtanke när man uppdaterar sin underhållsplan.

Nyckeltalen varierar även mycket över tid om man kikar på underhållet utifrån en given tidsram, ex dom närmaste 10 åren eller dom närmaste 30 åren.

Enligt statistik Riksbyggen har samlat in för våra nyproducerade bostadsrättsföreningar brukar avsättningsbehoven de första åren, om man blickar 30 år fram i tiden ligga i spannet 80-120kr/m² BOA. Tittar man ur ett evigt perspektiv, dvs utan tidsbegränsningar ligger behovet i spannet 200-280kr/m² BOA. Men variationer utanför dessa spann finns även här beroende på objektens förutsättningar.

Enligt statistik från REPAB Fakta (Årskostnader Bostäder 2022) varierar riktvärdena per år för flerbostadshus med hyresrätter mellan 143-312kr/m² BOA beroende på typfastighet, så även för det segmentet är det stor variation på vad som kan anses vara normalt.

"Evig avsättning"

Den årliga *evigt genomsnittliga kostnaden* är den sammanlagda kostnaden av alla underhållsaktiviteter i planen då varje enskild aktivitet har delats på de antal år som

dess respektive intervall är satta till. D.v.s. man tar inte hänsyn till en specifik tidsperiod, eventuellt redan undansparade medel eller de underhåll som faller ut just under denna period. Utan räknar med alla aktiviteter som finns med i planen.

Exempel på beräkning evig genomsnittlig kostnad:

Ett trapphus kostar 50 000 kr att måla och skall målas vart 10e år.

Asfalten kostar 300 000 att lägga om och skall läggas om vart 30 år.

$50\,000/10 = 5\,000\text{ kr/år}$

$300\,000/30 = 10\,000\text{ kr/år}$

Evig genomsnittlig kostnad = $5\,000 + 10\,000 = 15\,000\text{ kr/år}$.

Subventioner

En del underhållsåtgärder kan vara subventionerade. Hänsyn har inte tagits till detta i underhållsplanen eftersom reglerna ständigt ändras. Glöm inte att kontrollera vilka möjligheter som finns inför alla åtgärder av större slag.

Uppdateringar/revideringar

Riksbyggen rekommenderar att underhållsplanen uppdateras årligen. Även om inga större omplaneringar av aktiviteter sker eller objektets förutsättningar ändras indexeras ingående priser årligen och inom vissa kategorier och material kan priserna förändras signifikant under ett par års tid vilket kan få stor budgetpåverkan.

Uppdateringen bör föregås av en syn av fastighet och byggnader av sakkunnig i samråd med fastighetsägaren för att gemensamt göra nya bedömningar om skick, prioriteringar och innehåll i planen.

Som vi nämnt i styckena ovan kan bland annat synsätt, ansvarsförhållande i stadgar, lagstiftning, redovisningsregler mm ändras över tid. Underhållsplanen är ett levande dokument som löpande skall arbetas med och förbättras för att i mesta möjliga mån avspegla verkligheten.