



GUIDE TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

# En bra underhållsplan är grunden för en god förvaltning



Informationscentrum  
för hållbart byggande

*Denna guide är framtagen inom ramen för Informationscentrum för hållbart byggande, ett uppdrag finansierat av Boverket. Syftet är att hjälpa fastighetsägare och entreprenörer att bygga och renovera hållbart. Läs mer på sajten [ichb.se](http://ichb.se)*

 **ivl**  
SVENSKA  
MILJÖINSTITUTET

En underhållsplan beskriver fastigheten, hur och när åtgärder ska genomföras och vad de kommer att kosta

## Varför behövs en underhållsplan?

En bra underhållsplan ligger till grund för en god förvaltning och hjälper fastighetsägaren att ha koll på fastigheten. I en byggnad finns det många beståndsdelar: byggnadsdelar, installationer, markytor, olika typer av material med mer som alla har olika underhållsbehov och livslängd.

En underhållsplan hjälper föreningen att spara pengar eftersom man lättare undviker akuta och kostsamma underhållsåtgärder. Genom att planera åtgärder i förhand kan de ofta samordnas på ett effektivare sätt. Planen förenklar även möjligheten att sprida ut kostnader på en längre period och kan användas som underlag för beslut om hur mycket pengar som måste sättas av varje månad för underhåll. Det finns en rad personer som kan nyttja en underhållsplan i

sitt arbete, till exempel styrelser, förvaltare, revisorer, spekulanter och kreditgivare. En underhållsplan kan användas till allt ifrån en checklista för underhållsåtgärder till ett verktyg vid bedömning av kreditvärdighet. Med hjälp av en bra underhållsplan kan man systematiskt arbeta för att minska fastighetens miljöpåverkan. Ett exempel är att genomföra energieffektiviseringsåtgärder vilket oftast även sparar pengar för föreningen.

### Fördelar med att använda en underhållsplan för att hålla fastigheten i gott skick:

- högre marknadsvärde på fastighet och lägenheter
- rättvis självkostnad (månadskostnad) för bostadsrättsinnehavare
- förtur underhållsbehov och kostnader
- kännedom om årligt avsättningsbehov
- lägre drifts- och underhållskostnader
- jämnare avgiftsutveckling
- jämnare slitage och kostnadsutveckling över husets livslängd
- ökad kreditvärdighet
- lägre försäkringspremier

Genom att underhållsplanen har dessa fördelar minskar även tiden som styrelseledamöter måste lägga på styrelsearbete.

## Hur ser en underhållsplan ut?

En underhållsplan kan se ut på många olika sätt. Idag finns det många företag som erbjuder digitala, webbaserade verktyg men det finns även enkla mallar i Excel-format. Enklast är att söka på internet och se vad som passar ens behov bäst.

En underhållsplan innehåller planerade åtgärder så som fönsterbyte eller stambyte men inte löpande reparationer eller oförutsedda händelser så som vattenskador



# Hur gör man en underhållsplan?

En bra underhållsplan ska vara grundligt och professionellt genomarbetad vilket kan vara lättare sagt än gjort. Planen bör göras av en person med rätt erfarenhet och kunskap gällande inventering och kalkylering. Att ta fram en underhållsplan kan delas upp i ett antal steg.



Det är viktigt att uppdatera underhållsplanen löpande som en del i förvaltningsarbetet

# Hur använder man underhållsplanen?

En underhållsplan kan delas upp i olika delar: ekonomi, planering och uppdatering. Vi har sammanfattat de fem viktigaste punkterna att tänka på:

## Fem tips på hur du bäst hanterar er underhållsplan:

### 1. Samordna åtgärder

Se över planen för de närmsta åren och se om några av de planerade åtgärderna kan utföras samtidigt. Ofta blir det mindre kostsamt att genomföra flera åtgärder parallellt och påverkan på de boende kan minska.

### 2. Planera i god tid

Börja hellre för tidigt än för sent. Entreprenörer kan vara uppbokade över en längre tid och risken finns att det blir dyrare om man bokar dem nära inpå. Tänk på att själva upphandlingen kan ta tid eftersom det är mycket att tänka på.

### 3. Välj miljösamt

Miljömässigt bättre åtgärder är i många fall också mer hållbara rent ekonomiskt. På [ichb.se](http://ichb.se) finns guider, tips och råd för underhållsåtgärder och hur man samtidigt kan tänka miljösamt.

### 4. Uppdatera löpande

Uppdatera underhållsplanen löpande som en del i förvaltningsarbetet. Inflation och prisutveckling sker över tid och planens kostnadsuppskattningar bör därför justeras med jämna mellanrum. Uppdatera planen så snart en åtgärd har genomförts, med bland annat årtal för genomförandet och när den behöver utföras igen. Ett tips är att göra en enklare statusbesiktning årligen för att se att de planerade åtgärderna fortfarande ligger rätt inplanerade eller om de behöver göras oftare eller mer sällan.

### 5. Besiktiga och stäm av

Med ett intervall på 5-7 år bör en mer grundlig besiktning göras för att stämma av fastigheten mot underhållsplanen.

#### Referenser

[www.underhallsplan.com](http://www.underhallsplan.com)  
[www.underhallsplan.nu](http://www.underhallsplan.nu)  
<https://www.hsb.se/om-boende/bokunskap/styrelseskolan2/vad-ar-en-underhallsplan/>  
[https://energiradgivningen.se/system/tdf/brfenergieffektiv\\_2015.pdf?file=1](https://energiradgivningen.se/system/tdf/brfenergieffektiv_2015.pdf?file=1)  
<https://nabo.se/articles/underhallsplan-grunden-till-en-sund-bostadsrattsforening>  
<https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/broschyrer-och-faktablad/faktablad-brf/underhallsplanering-brf.pdf>

## Om Informationscentrum för hållbart byggande

Informationscentrum för hållbart byggande (ICHB) är ett uppdrag från Boverket på regeringens initiativ. ICHB ska främja en ökad energieffektivisering vid renovering och energieffektivt byggande med användning av hållbara material och låg klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv.



Informationscentrum  
för hållbart byggande



