



Underhållsplan

År 2025 till 2067

Brf Rytaren 15

Datum för utskrift: 2025-11-28



Detta är en exporterad version av en underhållsplan i webbapplikationen Planima. Läs mer på www.planima.se

Innehållsförteckning

Översikt	2
Om fastigheten	5
Åtgärder per år	8
Ekonomisk analys	21

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Namn	Underhållsplan Ryttaren 15
Startår	2025
Slutår	2084
Moms på kostnadssummor	25.0%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	5.0%
Årlig uppräkning (%)	2.5%
Basår för indexering	2025
Filter	• År: 2025 - 2067 • Utgiftstyp: Alla åtgärder

Här presenteras en översikt över planerade underhållsåtgärder, vilket är tänkt att ge en bild av fastighetens kommande underhålls- och investeringsbehov på både kort och lång sikt.

Underhållsplanen avser att beskriva de åtgärder som krävs för att behålla, och även förbättra den ursprungliga standard, funktion och kvalitet som föreningens fastighet och byggnad har. Med en väl genomarbetad underhållsplan ges styrelsen en bra överblick, vilket underlättar att agera långsiktigt, förankra beslut och genomföra bättre och klokare upphandlingar.

Långsiktig finansiell planering innebär att vi försöker säkerställa en stabil ekonomi genom att bygga upp likviditet under perioder med lägre underhållskostnader. Dessa medel kan sedan användas för att amortera föreningens lån, vilket i sin tur minskar räntekostnader och skapar nytt låneutrymme för finansiering av framtida underhåll. För att uppnå en långsiktig finansiell utveckling så behöver nyckeltalet "Sparande kr/kvm" i budget och årsredovisning ligga på samma nivå som underhållsplanens krav på sparande kr/kvm.

Om fastigheten

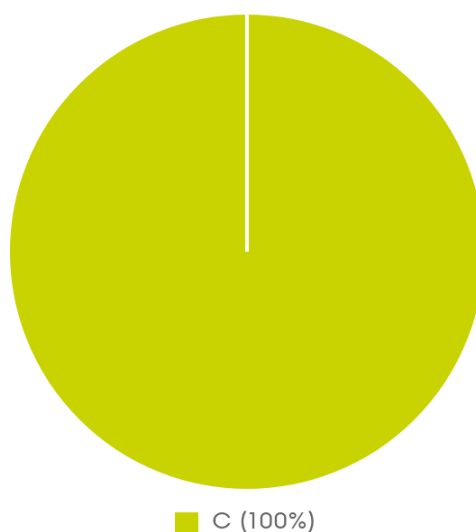
Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Brf Ryttaren 15



Adress	Valhallavägen 156-158 11524 Stockholm
Boarea (BOA)	4488 m ²
Lokalarea (LOA)	96 m ²
Byggår	1923

FÖRDELNING AV ENERGIKLASSER



Föreningens fastighet, Valhallavägen 156 – 166, ritades av arkitekt Sven Wallander och byggdes 1921-1923.

Huset är ett bostadshus från 1920-talet med släta putsade fasadytor, vilka smyckats sparsamt med nyklassistiska detaljer. Fönster, ytterportar och entrédörrar till lägenheterna är original tillsammans med husets tre hissar, och byggnaden är K-märkt (blåklassad) av Stadsmuséet.

Grundförstärkning av byggnaden genomfördes på 1950-talet av Skånska Cementgjuteriet och sedan dess har inga sättningskonstaterats.

Under åren 1992-1993 genomfördes stambyte tillsammans med renovering av samtliga våtrum.

Vid detta tillfälle installerades också ny elservis tillsammans med nya elrum i källare, med nya mätartavlor för lägenheterna. Man drog även nya separata elstigare till, och installerade nya gruppcentraler i alla lägenheter, där också intern ledningsdragning gjordes om.

Hel omläggning av fastighetens yttertak utfördes också vid detta tillfälle.

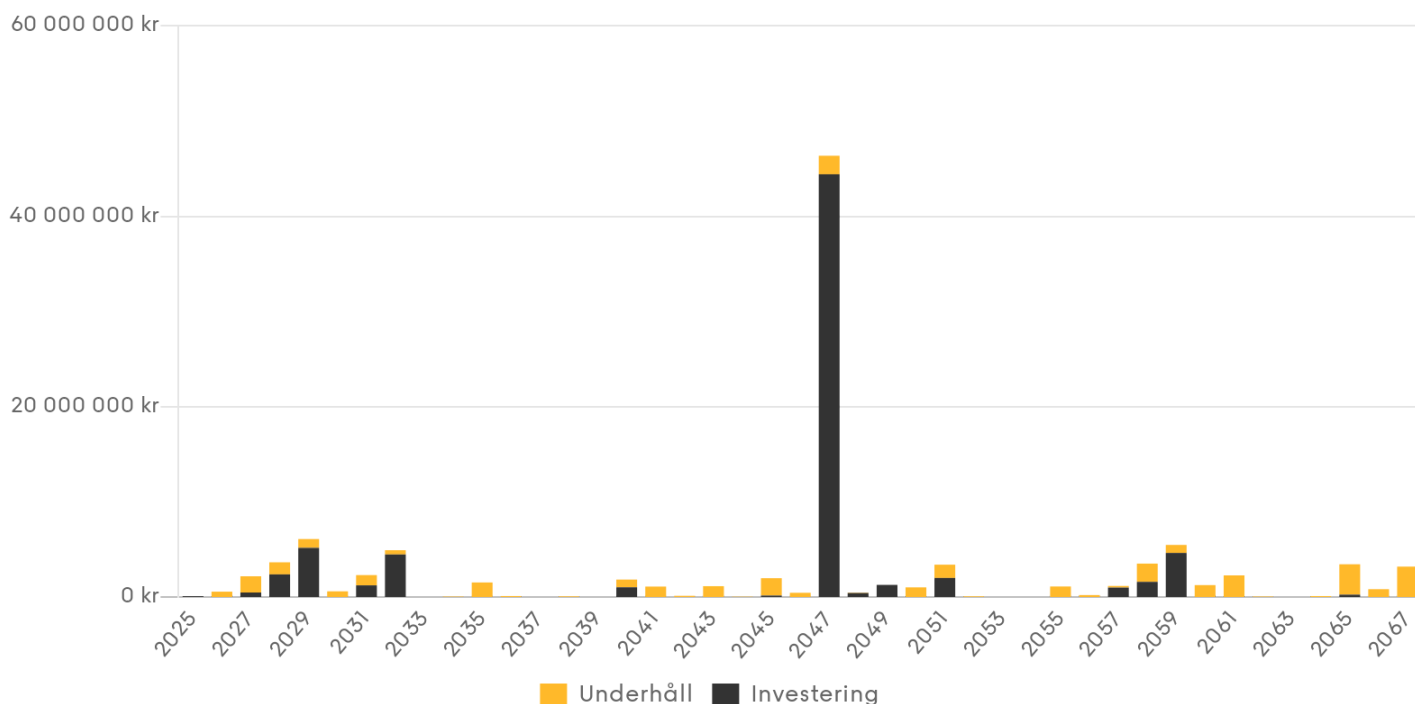
Sedan denna tid har följande större investeringar gjorts i fastigheten:

- År 2000 ombyggnad av soprum med installation av anordningar för sopsugning.
- År 2002 renovering av fastighetens trapphus.
- År 2005 renovering och bullerisolering av fastighetens fönster mot Valhallavägen.
- År 2008 renovering av fastighetens fasad mot Breitenfeldsgatan.
- År 2011 renovering av fastighetens gårdar.
- År 2016 installation av bergvärmeanläggning.
- År 2021 installation av laddstationer för elbilar.
- År 2022 renovering av fastighetens fönster åt söder

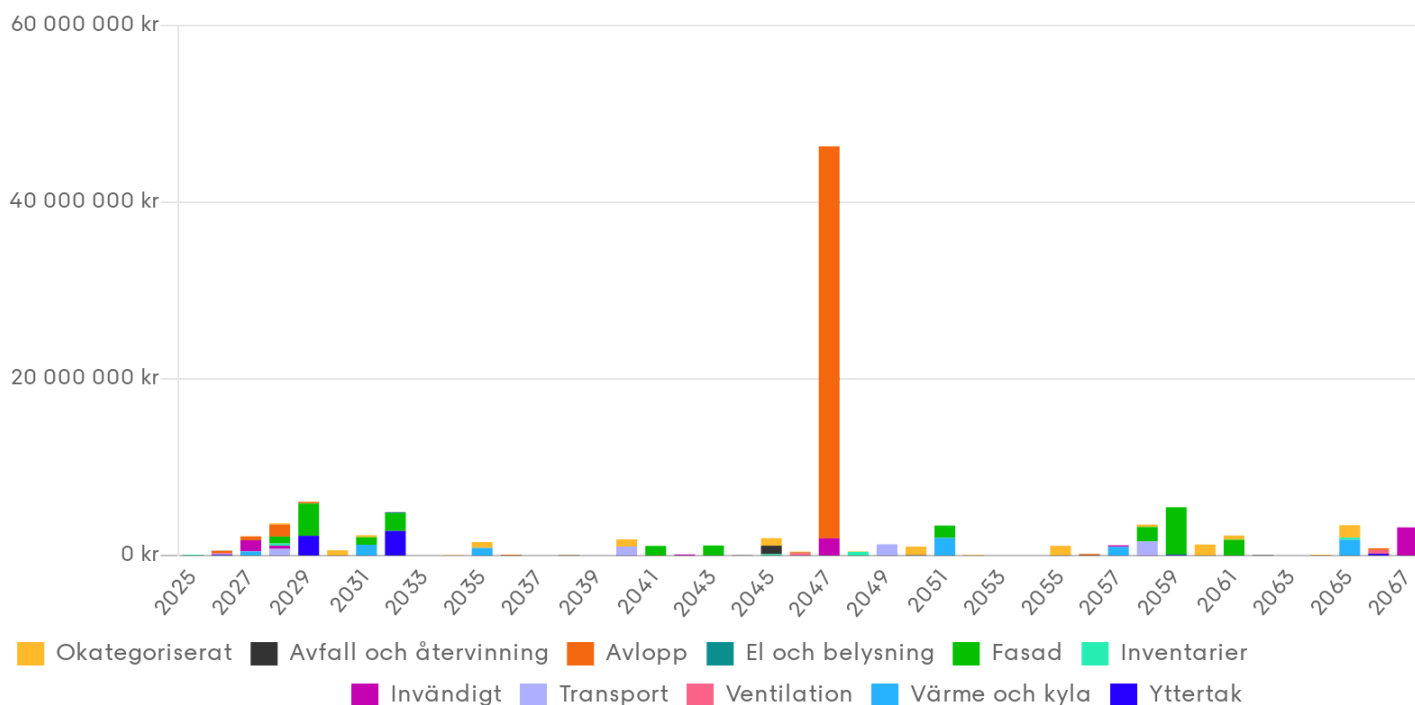
Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Totala utgifter per utgiftstyp och år



Totala utgifter per kategori och år



2025

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta torktumlare Investering	Inventarier	Tvättstuga (Ryttaren 15)	20 år	Pågående	88 000 kr

88 000 kr

2026

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta krönplåtar vid altaner + takplåt burspråk Förfrågan ute Takprojekt	Yttertak	Altaner och Fasta Balkonger (Ryttaren 15)	40 år	Planerad	73 000 kr
Byta stamventiler vvc	Avlopp	Källare (Ryttaren 15)		Planerad	71 000 kr
Förebyggande inspektion och byte av liggande avloppsrör i källarutrymmen	Avlopp	Källare (Ryttaren 15)		Planerad	108 000 kr
Konditionsbedömning av sopsugsystem Källare och mark	Avfall och återvinning	Tekniska Utrymmen (Ryttaren 15)	6 år	Planerad	20 000 kr
Magnetitfälla	Värme och kyla	Tekniska Utrymmen (Ryttaren 15)		Planerad	54 000 kr
Rensa ventilationskanaler (alla lägenheter)	Ventilation	Bostadsrätter (Ryttaren 15)	20 år	Planerad	158 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Avlopp	(Ryttaren 15)	10 år	Planerad	74 000 kr

557 000 kr

2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Backventiler avlopp Oklart Översvämningsskydd	Avlopp	Källare (Ryttaren 15)		Planerad	435 000 kr
Byta fjärrvärmecentral/undercentral (ca 250 kW värmeeffekt, ca 50 lgh) Energibesparing Investering	Värme och kyla	Källare (Ryttaren 15)	30 år	Planerad	469 000 kr
Måla väggar och tak trapphus	Invändigt	Trapphus (Ryttaren 15)	20 år	Planerad	1 187 000 kr
Målning hissar	Invändigt	Hissar (Ryttaren 15)	15 år	Planerad	83 000 kr

2 174 000 kr

2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta avfuktningsaggregat/torkrumsavfuktare (ca 2-10 m2 torkrum) Investering	Inventarier	Tvättstuga (Ryttaren 15)	20 år	Planerad	71 000 kr
Byta tvättmaskin för gemensam tvättstuga (ca 10 kg) Investering	Inventarier	Tvättstuga (Ryttaren 15)	20 år	Planerad	184 000 kr
Byte hissmaskin 158 Investering	Transport	Hissar (Ryttaren 15)	30 år	Planerad	755 000 kr
Energideklaration mindre byggnad (0-5000 m2)		(Ryttaren 15)	10 år	Planerad	31 000 kr
Helrenovera tvättstuga (exl. maskiner)	Invändigt	Tvättstuga (Ryttaren 15)	40 år	Planerad	353 000 kr
Måla träfönster 2-glas mot norr Yttre underhåll	Fasad	Fönster (Ryttaren 15)	15 år	Planerad	783 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (S/F/FX-system)		(Ryttaren 15)	6 år	Planerad	38 000 kr
Samla avlopp till pumpgrop 158-160 Draft Översvämningsskydd Investering	Avlopp	Källare (Ryttaren 15)		Planerad	682 000 kr
Samla avlopp till pumpgrop 164-166 Draft Översvämningsskydd Investering	Avlopp	Källare (Ryttaren 15)		Planerad	682 000 kr
Underhåll balkonggolv plan 5 Draft Yttre underhåll		Altaner och Fasta Balkonger (Ryttaren 15)	30 år	Planerad	64 000 kr

3 643 000 kr

2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta stuprör mot Valhallavägen Takprojekt	Yttertak	(Ryttaren 15)	30 år	Planerad	41 000 kr
Byta takplåt mot norr (skivtäckning, inkl underlagsspapp och läkt) Takprojekt Investering	Yttertak	Yttertak (Ryttaren 15)	50 år	Planerad	2 188 000 kr
Fasadställning Valhallavägen Fasadprojekt	Fasad	Fasader (Ryttaren 15)		Planerad	693 000 kr
Putsa om fasad mot Valhallavägen Fasadprojekt Investering	Fasad	Fasader (Ryttaren 15)	50 år	Planerad	2 968 000 kr
Relining av invändiga dagvattenrör Dagvatten	Avlopp	Fasader (Ryttaren 15)		Planerad	197 000 kr

6 087 000 kr

2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Ej förutsedda åtgärder Draft		(Ryttern 15)	5 år	Planerad	594 000 kr

594 000 kr

2031

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta bergvärmepump (ca 60 kW) Energibesparing Investering	Värme och kyla	Tekniska Utrymmen (Ryttern 15)	20 år	Planerad	1 218 000 kr
Måla träfönster 2-glas mot söder Yttre underhåll	Fasad	Fönster (Ryttern 15)	10 år	Planerad	853 000 kr
Underhåll altangolv plan 4 Draft Yttre underhåll		Altaner och Fasta Balkonger (Ryttern 15)	30 år	Planerad	228 000 kr

2 299 000 kr

2032

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta elcentral/fastighetscentral bostäder (matning ca 125 A, ca 60 grupper) Elprojekt Investering	El och belysning	Tekniska Utrymmen (Ryttern 15)	50 år	Planerad	101 000 kr
Byta takplåt (bandtäckning, inkl underlagsspapp och läkt) Takprojekt Investering	Yttertak	Yttertak (Ryttern 15)	50 år	Planerad	2 784 000 kr
Fasadställning gårdar (komplicerade förutsättn.) Fasadprojekt	Fasad	Fasader (Ryttern 15)		Planerad	422 000 kr
Konditionsbedömning av sopsugsystem Källare och mark	Avfall och återvinning	Tekniska Utrymmen (Ryttern 15)	6 år	Planerad	23 000 kr
Putsa om fasader mot gårdar Fasadprojekt Investering	Fasad	Fasader (Ryttern 15)	50 år	Planerad	1 582 000 kr

4 913 000 kr

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (S/F/FX-system)		(Ryttaren 15)	6 år	Planerad	44 000 kr

44 000 kr

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta radiatorventiler inkl. injust. och efterjust. Draft Energibesparing	Värme och kyla	(Ryttaren 15)	30 år	Planerad	853 000 kr
Ej förutsedda åtgärder Draft		(Ryttaren 15)	5 år	Planerad	672 000 kr

1 525 000 kr

2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Avlopp	(Ryttaren 15)	10 år	Planerad	95 000 kr

95 000 kr

2038

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration mindre byggnad (0- 5000 m2)		(Ryttaren 15)	10 år	Planerad	40 000 kr
Konditionsbedömning av sopsugsystem Källare och mark	Avfall och återvinning	Tekniska Utrymmen (Ryttaren 15)	6 år	Planerad	27 000 kr

67 000 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byte hissmaskin 164 Investering	Transport	Hissar (Ryttaren 15)	30 år	Planerad	1 016 000 kr
Ej förutsedda åtgärder Draft		(Ryttaren 15)	5 år	Planerad	760 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (S/F/FX-system)		(Ryttaren 15)	6 år	Planerad	51 000 kr
					1 827 000 kr

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Måla träfönster 2-glas mot söder Yttre underhåll	Fasad	Fönster (Ryttaren 15)	10 år	Planerad	1 091 000 kr
					1 091 000 kr

2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Målning hissar	Invändigt	Hissar (Ryttaren 15)	15 år	Planerad	120 000 kr
					120 000 kr

2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Måla träfönster 2-glas mot norr Yttre underhåll	Fasad	Fönster (Ryttaren 15)	15 år	Planerad	1 134 000 kr
					1 134 000 kr

2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Konditionsbedömning av sopsugsystem Källare och mark	Avfall och återvinning	Tekniska Utrymmen (Rytaren 15)	6 år	Planerad	31 000 kr

31 000 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta mobil sopsugsanläggning 2 fraktioner (tankar, inkastluckor, dockningspunkt, pris per lägenhet) Källare och mark	Avfall och återvinning	Tekniska Utrymmen (Rytaren 15)	40 år	Planerad	968 000 kr
Byta torktumlare Investering	Inventarier	Tvättstuga (Rytaren 15)	20 år	Planerad	144 000 kr
Ej förutsedda åtgärder Draft		(Rytaren 15)	5 år	Planerad	860 000 kr

1 972 000 kr

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (S/F/FX-system)		(Rytaren 15)	6 år	Planerad	59 000 kr
Rensa ventilationskanaler (alla lägenheter)	Ventilation	Bostadsrätter (Rytaren 15)	20 år	Planerad	259 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Avlopp	(Rytaren 15)	10 år	Planerad	121 000 kr

439 000 kr

2047

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta avloppsstammar/avloppsrör inkl nya våtrum och vattenledningar (stambyte, flerbostadshus, pris per lägenhet)	Avlopp	Bostadsrätter (Ryttaren 15)	50 år	Planerad	44 417 000 kr
Draft Investering					
Måla väggar och tak trapphus	Invändigt	Trapphus (Ryttaren 15)	20 år	Planerad	1 946 000 kr
					46 363 000 kr

2048

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta avfuktningsskåp/torkrumsavfuktare (ca 2-10 m2 torkrum)	Inventarier	Tvättstuga (Ryttaren 15)	20 år	Planerad	116 000 kr
Investering					
Byta tvättmaskin för gemensam tvättstuga (ca 10 kg)	Inventarier	Tvättstuga (Ryttaren 15)	20 år	Planerad	301 000 kr
Investering					
Energideklaration mindre byggnad (0-5000 m2)		(Ryttaren 15)	10 år	Planerad	51 000 kr
					468 000 kr

2049

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byte hissmaskin 160	Transport	Hissar (Ryttaren 15)	30 år	Planerad	1 269 000 kr
Investering					
					1 269 000 kr

2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Ej förutsedda åtgärder Draft		(Ryttaren 15)	5 år	Planerad	973 000 kr
Konditionsbedömning av sopsugsystem Källare och mark	Avfall och återvinning	Tekniska Utrymmen (Ryttaren 15)	6 år	Planerad	36 000 kr

1 010 000 kr

2051

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta bergvärmepump (ca 60 kW) Energibesparing Investering	Värme och kyla	Tekniska Utrymmen (Ryttaren 15)	20 år	Planerad	1 995 000 kr
Måla träfönster 2-glas mot söder Yttre underhåll	Fasad	Fönster (Ryttaren 15)	10 år	Planerad	1 397 000 kr

3 393 000 kr

2052

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (S/F/FX-system)		(Ryttaren 15)	6 år	Planerad	69 000 kr

69 000 kr

2055

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Ej förutsedda åtgärder Draft		(Ryttaren 15)	5 år	Planerad	1 101 000 kr

1 101 000 kr

2056

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Konditionsbedömning av sopsugsystem Källare och mark	Avfall och återvinning	Tekniska Utrymmen (Ryttern 15)	6 år	Planerad	42 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Avlopp	(Ryttern 15)	10 år	Planerad	155 000 kr

198 000 kr

2057

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta fjärrvärmecentral/undercentral (ca 250 kW värmeeffekt, ca 50 lgh) Energibesparing Investering	Värme och kyla	Källare (Ryttern 15)	30 år	Planerad	983 000 kr
Målning hissar	Invändigt	Hissar (Ryttern 15)	15 år	Planerad	174 000 kr

1 157 000 kr

2058

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byte hissmaskin 158 Investering	Transport	Hissar (Ryttern 15)	30 år	Planerad	1 584 000 kr
Energideklaration mindre byggnad (0-5000 m2)		(Ryttern 15)	10 år	Planerad	65 000 kr
Måla träfönster 2-glas mot norr Yttre underhåll	Fasad	Fönster (Ryttern 15)	15 år	Planerad	1 643 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (S/F/FX-system)		(Ryttern 15)	6 år	Planerad	80 000 kr
Underhåll balkonggolvsplan 5 Draft Yttre underhåll		Altaner och Fasta Balkonger (Ryttern 15)	30 år	Planerad	133 000 kr

3 506 000 kr

2059

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta stuprör mot Valhallavägen Takprojekt	Yttertak	(Ryttaren 15)	30 år	Planerad	85 000 kr
Fasadställning Breitenfeldtsgatan Fasadprojekt	Fasad	Fasader (Ryttaren 15)		Planerad	759 000 kr
Putsa om fasad mot Breitenfeldtsgatan Fasadprojekt Investering	Fasad	Fasader (Ryttaren 15)	50 år	Planerad	4 624 000 kr
					5 468 000 kr

2060

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Ej förutsedda åtgärder Draft		(Ryttaren 15)	5 år	Planerad	1 246 000 kr
					1 246 000 kr

2061

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Måla träfönster 2-glas mot söder Yttre underhåll	Fasad	Fönster (Ryttaren 15)	10 år	Planerad	1 789 000 kr
Underhåll altangolv plan 4 Draft Yttre underhåll		Altaner och Fasta Balkonger (Ryttaren 15)	30 år	Planerad	479 000 kr
					2 267 000 kr

2062

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Konditionsbedömning av sopsugsystem Källare och mark	Avfall och återvinning	Tekniska Utrymmen (Ryttaren 15)	6 år	Planerad	49 000 kr
					49 000 kr

2064

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (S/F/FX-system)		(Ryttaren 15)	6 år	Planerad	93 000 kr

93 000 kr

2065

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta radiatorventiler inkl. injust. och efterjust. Draft Energibesparing	Värme och kyla	(Ryttaren 15)	30 år	Planerad	1 789 000 kr
Byta torktumlare Investering	Inventarier	Tvättstuga (Ryttaren 15)	20 år	Planerad	236 000 kr
Ej förutsedda åtgärder Draft		(Ryttaren 15)	5 år	Planerad	1 410 000 kr

3 435 000 kr

2066

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta krönplåtar vid altaner + takplåt burspråk Förfrågan ute Takprojekt	Yttertak	Altaner och Fasta Balkonger (Ryttaren 15)	40 år	Planerad	195 000 kr
Rensa ventilationskanaler (alla lägenheter)	Ventilation	Bostadsrätter (Ryttaren 15)	20 år	Planerad	424 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Avlopp	(Ryttaren 15)	10 år	Planerad	199 000 kr

817 000 kr

2067

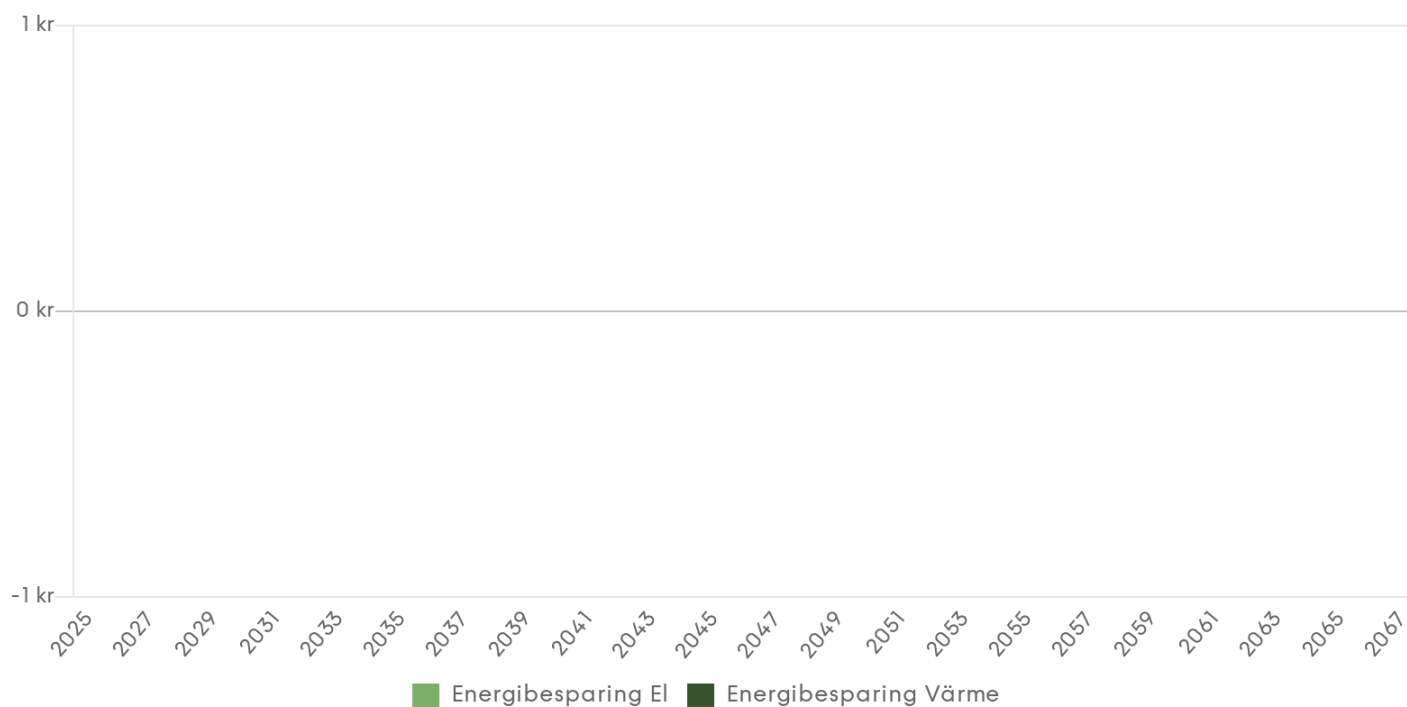
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Måla väggar och tak trapphus	Invändigt	Trapphus (Ryttaren 15)	20 år	Planerad	3 188 000 kr

3 188 000 kr

Ekonomisk analys

Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Energibesparingar per år



Kan även visa besparingar från åtgärder som genomförts eller planerats tidigare, men endast om deras besparingsintervall överlappar den filtrerade perioden.

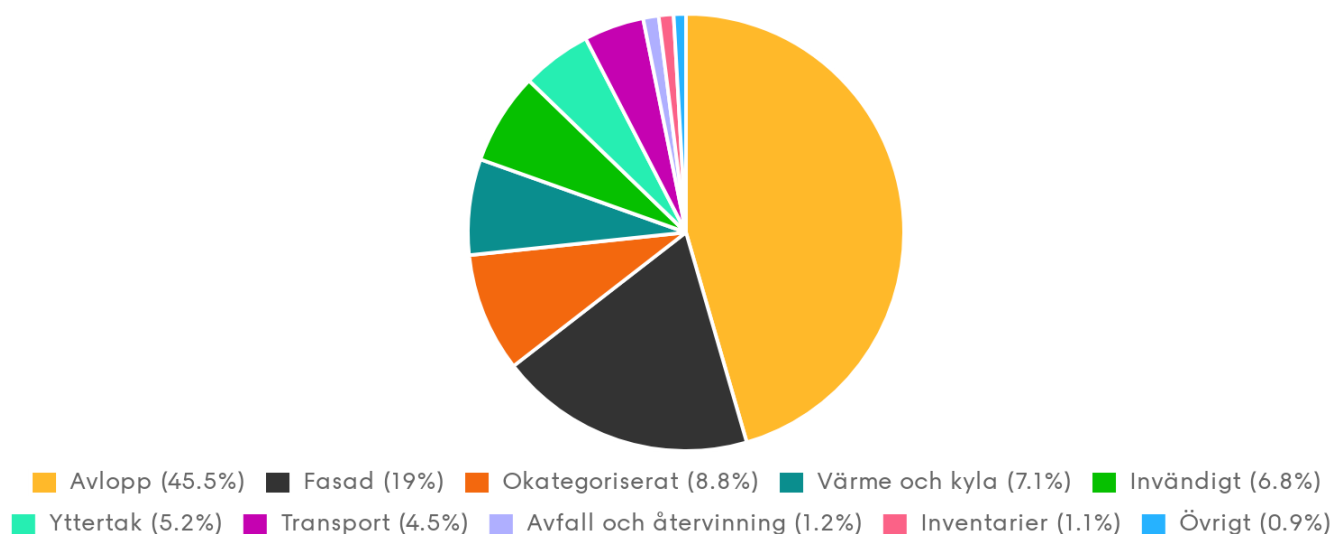
Totala energibesparingar	0 kr
El	0 kr
Värme	0 kr

Total utgift	103 798 306 kr
Utgift per år	2 413 914 kr
Utgift per år och m ²	527 kr / m ²
Underhållsskuld	0 kr
Underhållsskuld per m ²	0 kr / m ²

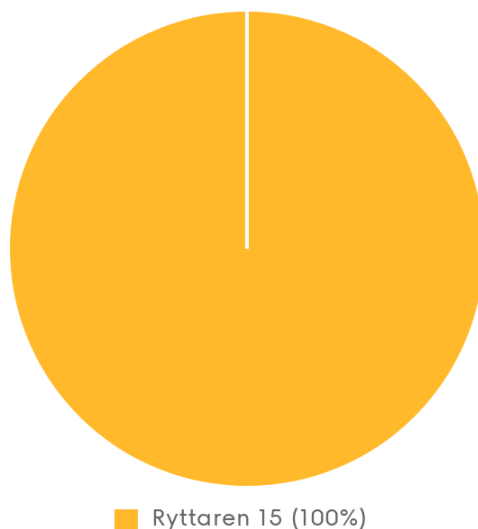
Utgift per status



Utgift per kategori



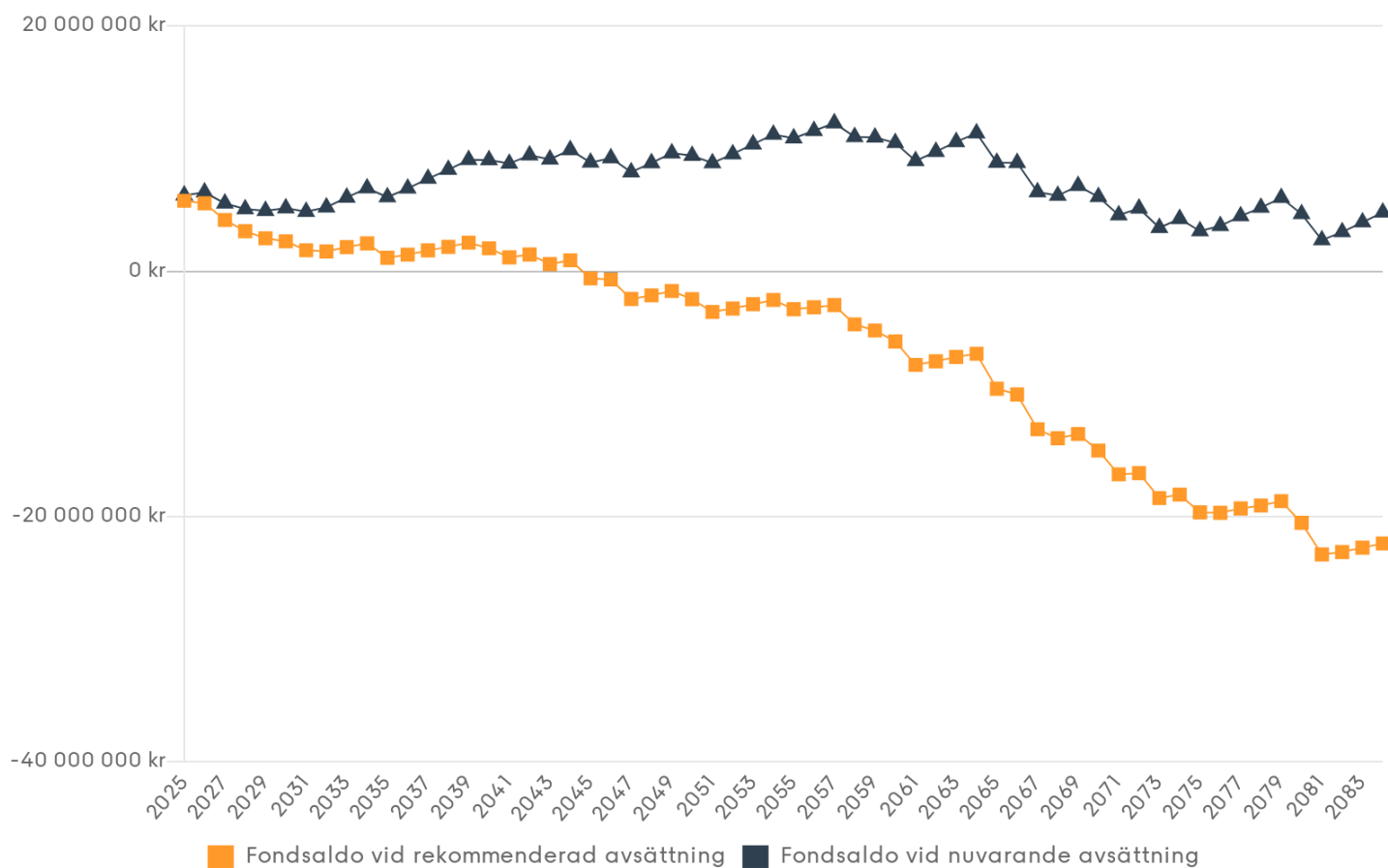
Utgift per byggnad



■ Rytteren 15 (100%)

Avsättningsanalys

Avsättningsanalysen visar **hela din underhållsplan** och **exkluderar investeringsåtgärder**. Eventuella filter som ställts in påverkar inte analysen.



Nuvarande avsättning per m ² (BOA)	178 kr / m ²
Rekommenderad avsättning per m ² (BOA)	78 kr / m ²
Rekommenderad årlig avsättning till fond för underhåll	350 000 kr
Nuvarande årlig avsättning till fond för underhåll	800 000 kr
Saldo i underhållsfond vid inledningen av år 2025	5 400 000 kr