

Exempel: Underhållsplan (ifyllt) - Styrelse-PDF

Detta är ett ifyllt exempel för att visa struktur, prisbarhet, osäkerhet och beslutspunkter. Anpassa alltid till er fastighet och era underlag.

Statusförkortningar i tabell: PLN (planerad), AKT (akut), EFT (eftersatt), BES (beslutad), UTF (utförd).

Fastighet: Exempelgården (fiktiv BRF)

Horisont: 2026-2036 (illustrativt)

Senast uppdaterad: 2026-02-20

Statuskoder: PLANERAD, AKUT, EFTERSATT, BESLUTAD, UTFÖRD

Sammanfattning

Underhållsplanen används av styrelsen för att styra beslut och ekonomi över tid. Det som skapar kontroll är inte bara årtal och kronor, utan att de största posterna blir prisbara och att osäkerheter synliggörs i tid. Den här exempelrapporten visar hur det kan se ut i ett koncentrat.

Kostnadsbild kommande 5 år (summering)

År	Summa planerade aktiviteter
2026	278 000 kr
2027	406 000 kr
2028	733 248 kr
2029	94 000 kr
2030	946 000 kr

Kommande 12-24 månader: fokus

- Gör de största posterna prisbara: omfattning, standardnivå, gränssnitt, åtkomst, återställning, verifiering.
- Lägg in förstudier innan stora åtgärder (t.ex. provytor, stamfilmning).
- Markera osäkerhet (risk) så att styrelsen kan minska riskpåslag innan upphandling.

Aktiviteter 2026-2030 (urval)

Tabellen visar ett urval som brukar vara praktiskt för styrelsen: besiktningar, förstudier och större åtgärder. I systemet kan ni filtrera per år eller per system och lägga antaganden i aktivitetens textfält.

År	Aktivitet	Sys.	Stat.	Kostnad	Flagga
2026	TAKAVVATTNING - Atgarda rannor/stupror och tatningar vid genomforingar	SC2	PLN	180 000 kr	Projekt Risk
2026	EL - Periodisk elanlaggningskontroll	SC7	PLN	22 000 kr	Inspektion
2026	VARMESYSTEM - Service och injustering (driftoptimering)	SC4.6	PLN	15 000 kr	Inspektion
2026	TAKBESIKTNING - Omfattning: samtliga takfall; Verifiering: protokoll med foton	SC2	PLN	12 000 kr	Inspektion
2026	VATTENMATAR- Byte/kalibrering - Antagande: 1 st; Verifiering: intyg	SC4	PLN	12 000 kr	
2026	GARAGEPORTAR - Service och funktionskontroll	SD4	PLN	9 000 kr	Inspektion
2026	BRANDSKYDDSROND - Antagande: SBA; Verifiering: protokoll och atgardslista	SD1	PLN	8 000 kr	Inspektion
2026	DAGVATTEN - Rensning brunnar och sandfang	SD2	PLN	6 000 kr	Inspektion
2026	FUKTROND - Kallarutrymmen	SD1	PLN	6 000 kr	Inspektion Risk
2026	TAKSAKERHET - Kontroll takstegar/snorfang	SC2	PLN	5 000 kr	Inspektion
2026	LEKPLATSBESIKTNING - Antagande: årlig kontroll; Verifiering: protokoll	SD5.1	PLN	3 000 kr	Inspektion
2027	EL/Belystning - LED i trapphus och kallarutrymmen	SC7	PLN	250 000 kr	Projekt
2027	FASAD - FORSTUDIE: provytor och skadeinventering	SC1	PLN	65 000 kr	Inspektion Projekt
2027	ASFALTSYTA - Utlagning av skador	SD3	PLN	30 000 kr	
2027	RADONMATNING - Antagande: langtidsmatning 60 dagar; Verifiering: rapport	SD1	PLN	18 000 kr	Inspektion
2027	VARMESYSTEM - Service och injustering (driftoptimering)	SC4.6	PLN	15 000 kr	Inspektion
2027	BRANDSKYDDSROND - Antagande: SBA; Verifiering: protokoll och atgardslista	SD1	PLN	8 000 kr	Inspektion
2027	DAGVATTEN - Rensning brunnar och sandfang	SD2	PLN	6 000 kr	Inspektion
2027	FUKTROND - Kallarutrymmen	SD1	PLN	6 000 kr	Inspektion Risk
2027	TAKSAKERHET - Kontroll takstegar/snorfang	SC2	PLN	5 000 kr	Inspektion
2027	LEKPLATSBESIKTNING - Antagande: årlig kontroll; Verifiering: protokoll	SD5.1	PLN	3 000 kr	Inspektion
2028	FASAD - Lokala lagningar/fogar	SC1	PLN	600 000 kr	Projekt Risk
2028	ABONNENTCENTRAL FOR FJARRVARME - Omfattning: komponentbyte; Verifiering: funk...	SC4.6	PLN	75 000 kr	

År	Aktivitet	Sys.	Stat.	Kostnad	Flagga
2028	VARMESYSTEM - Service och injustering (driftoptimering)	SC4.6	PLN	15 000 kr	Inspektion
2028	GARAGEPORTAR - Service och funktionskontroll	SD4	PLN	9 000 kr	Inspektion
2028	BRANDSKYDDSROND - Antagande: SBA; Verifiering: protokoll och atgardslista	SD1	PLN	8 000 kr	Inspektion
2028	VENTILATIONSSYSTEM INJUSTERING - Omfattning: trapphus A-C; Antagande: kanalre...	SC4.7	PLN	6 248 kr	
2028	DAGVATTEN - Rensning brunnar och sandfang	SD2	PLN	6 000 kr	Inspektion
2028	FUKTROND - Kallarutrymmen	SD1	PLN	6 000 kr	Inspektion Risk
2028	TAKSAKERHET - Kontroll takstegar/snorfang	SC2	PLN	5 000 kr	Inspektion
2028	LEKPLATSBESIKTNING - Antagande: årlig kontroll; Verifiering: protokoll	SD5.1	PLN	3 000 kr	Inspektion
2029	VENTILATION - OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	SC4.7	PLN	45 000 kr	Inspektion
2029	VARMESYSTEM - Service och injustering (driftoptimering)	SC4.6	PLN	15 000 kr	Inspektion
2029	TAKBESIKTNING - Omfattning: samtliga takfall; Verifiering: protokoll med foton	SC2	PLN	12 000 kr	Inspektion
2029	BRANDSKYDDSROND - Antagande: SBA; Verifiering: protokoll och atgardslista	SD1	PLN	8 000 kr	Inspektion
2029	DAGVATTEN - Rensning brunnar och sandfang	SD2	PLN	6 000 kr	Inspektion
2029	TAKSAKERHET - Kontroll takstegar/snorfang	SC2	PLN	5 000 kr	Inspektion
2029	LEKPLATSBESIKTNING - Antagande: årlig kontroll; Verifiering: protokoll	SD5.1	PLN	3 000 kr	Inspektion
2030	HISS - Modernisering (styrsystem och dorrmaskiner)	SC6	PLN	900 000 kr	Projekt
2030	VARMESYSTEM - Service och injustering (driftoptimering)	SC4.6	PLN	15 000 kr	Inspektion
2030	GARAGEPORTAR - Service och funktionskontroll	SD4	PLN	9 000 kr	Inspektion
2030	BRANDSKYDDSROND - Antagande: SBA; Verifiering: protokoll och atgardslista	SD1	PLN	8 000 kr	Inspektion
2030	DAGVATTEN - Rensning brunnar och sandfang	SD2	PLN	6 000 kr	Inspektion
2030	TAKSAKERHET - Kontroll takstegar/snorfang	SC2	PLN	5 000 kr	Inspektion
2030	LEKPLATSBESIKTNING - Antagande: årlig kontroll; Verifiering: protokoll	SD5.1	PLN	3 000 kr	Inspektion

Notering om prisbarhet

För större poster är aktiviteten kompletterad med korta antaganden i texten. Det minskar budgetglapp och riskpåslag när ni går vidare till upphandling.

Större poster och beslutspunkter (2026-2036)

Syftet är att göra styrelsens beslutsflöde tydligt: förstudie - beslut - upphandling - genomförande. Poster markerade med Risk bör prioriteras för att minska osäkerhet innan upphandling.

År	Post (kort)	Sys.	Kostnad	Osäkerhet	Nästa steg
2035	VA - Stam-atgard (scenario)	SC4	10 000 000 kr	Hög	Förstudie
2031	FONSTER - Renovering (omkittning/malning)	SC3	1 800 000 kr	Normal	Beslutsunderlag/upphandling
2036	MARK/DRANERING - Atgard delomraden	SD2	1 500 000 kr	Hög	Förstudie
2030	HISS - Modernisering (styrsystem och dorrmaskiner)	SC6	900 000 kr	Normal	Beslutsunderlag/upphandling
2028	FASAD - Lokala lagningar/fogar	SC1	600 000 kr	Hög	Beslutsunderlag/upphandling
2032	TRAPPHUS - Malning (vagg/tak)	SC3	450 000 kr	Normal	Beslutsunderlag/upphandling
2027	EL/Belystning - LED i trapphus och kallrutrymmen	SC7	250 000 kr	Normal	Beslutsunderlag/upphandling
2026	TAKAVVATTNING - Atgarda rannor/stupror och tatningar vid genomforingar	SC2	180 000 kr	Hög	Beslutsunderlag/upphandling
2033	VA - FORSTUDIE: Stamstatus (filmning)	SC4	120 000 kr	Normal	Förstudie
2035	MARK/DRANERING - Utredning: fuktbild, avrinning, provgropar	SD2	90 000 kr	Normal	Förstudie
2028	ABONNENTCENTRAL FOR FJARRVARME - Omfattning: komponentbyte; Verifiering: funk...	SC4.6	75 000 kr	Normal	Beslutsunderlag/upphandling
2027	FASAD - FORSTUDIE: provytor och skadeinventering	SC1	65 000 kr	Normal	Förstudie

Uppdateringsrutin (kort)

1) Årlig styrelseöversyn (status, utfört, faktisk kostnad). 2) Uppdatera direkt efter besiktningar/projekt. 3) Gör de 10 största posterna mer prisbara varje år. 4) Större revidering vart 3-5 år vid behov.