



Underhållsplan

År 2026 till 2054

Brf Tor Skeppare

Björnen 12

Datum för utskrift: 2026-03-03

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

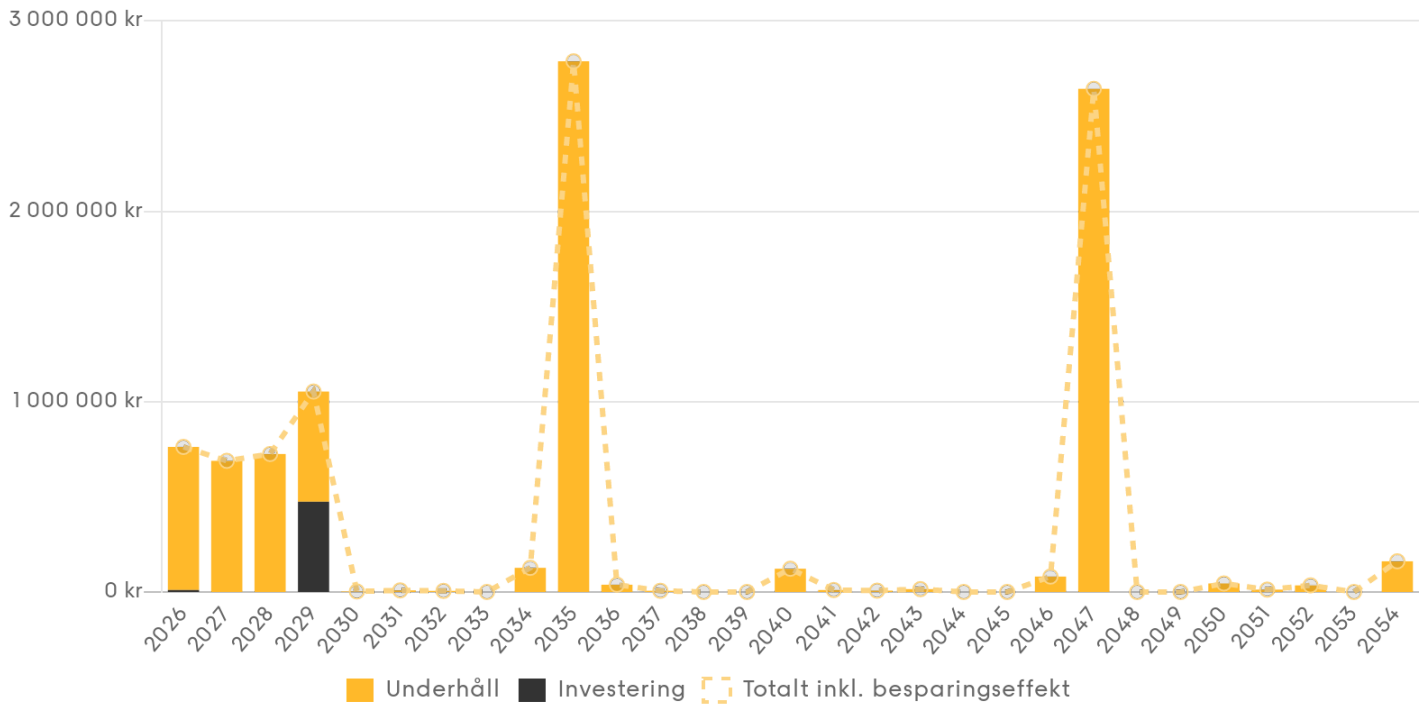
Innehållsförteckning

Åtgärder per år	2
Åtgärdsbeskrivningar och bilder	10
Ekonomisk analys	28

Åtgärder per år

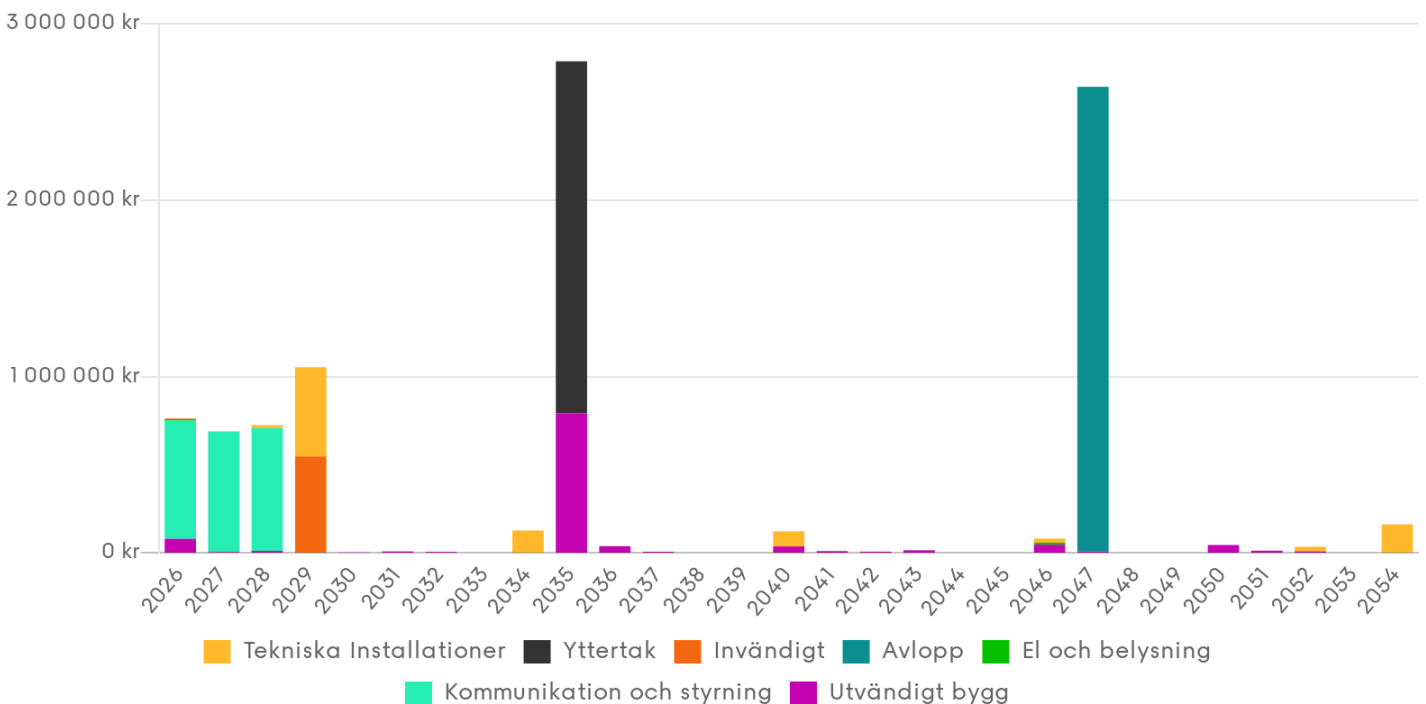
Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Totala utgifter per utgiftstyp och år



Besparingseffekt visar den positiva ekonomiska effekt som energibesparande åtgärder kan bidra med, som en kompletterande bild till utgifterna

Totala utgifter per kategori och år



2026

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta belysningsarmatur LED	El och belysning	Miljöhus (Björnen 12)	20 år	Beslutad	8 000 kr
Byta fönsterbalk	Utvändigt bygg	Fasader (Björnen 12)	50 år	Beslutad	11 000 kr
Byta hissdörr	Kommunikation och styrning	Trapphus (Björnen 12)	40 år	Planerad	302 000 kr
Byta hissmaskin	Kommunikation och styrning	Trapphus (Björnen 12)	40 år	Planerad	309 000 kr
Byta inredning i hisskorg	Kommunikation och styrning	Trapphus (Björnen 12)	40 år	Planerad	60 000 kr
Fasadställning tegelbalk	Utvändigt bygg	Fasader (Björnen 12)		Beslutad	17 000 kr
Måla balkongräcke och infästningar	Utvändigt bygg	Fasader (Björnen 12)		Planerad	10 000 kr
Måla träfönster källare	Utvändigt bygg	Fasader (Björnen 12)	10 år	Beslutad	24 000 kr
Måla väggar plan 1, Torsgatan 9	Invändigt	Trapphus (Björnen 12)		Planerad	5 000 kr
Olja och slipa entréparti trä	Utvändigt bygg	Fasader (Björnen 12)	5 år	Beslutad	8 000 kr
Påkörningsskydd	Utvändigt bygg	Fasader (Björnen 12)		Planerad	10 000 kr
Investering					

762 000 kr

2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta hissdörr	Kommunikation och styrning	Trapphus (Björnen 12)	40 år	Planerad	308 000 kr
Byta hissmaskin	Kommunikation och styrning	Trapphus (Björnen 12)	40 år	Planerad	315 000 kr
Byta inredning i hisskorg	Kommunikation och styrning	Trapphus (Björnen 12)	40 år	Planerad	62 000 kr
Olja träräcke	Utvändigt bygg	Mark (Björnen 12)	5 år	Planerad	5 000 kr

689 000 kr

2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta hissdörr	Kommunikation och styrning	Trapphus (Björnen 12)	40 år	Planerad	314 000 kr
Byta hissmaskin	Kommunikation och styrning	Trapphus (Björnen 12)	40 år	Planerad	321 000 kr
Byta inredning i hisskorg	Kommunikation och styrning	Trapphus (Björnen 12)	40 år	Planerad	63 000 kr
Måla balkongplatta betong (undersida)	Utvändigt bygg	Fasader (Björnen 12)	15 år	Planerad	11 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (S/F/FX-system)	Tekniska Installationer	Undercentral (Björnen 12)	6 år	Planerad	16 000 kr

725 000 kr

2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta fjärrvärmecentral/undercentral (ca 250 kW)	Tekniska Installationer	Undercentral (Björnen 12)	40 år	Planerad	506 000 kr
Byta lägenhetsdörr Investering	Invändigt	Trapphus (Björnen 12)		Planerad	438 000 kr
Byta röklucka	Invändigt	Trapphus (Björnen 12)	30 år	Planerad	73 000 kr
Installera postbox Investering	Invändigt	Trapphus (Björnen 12)	30 år	Planerad	36 000 kr

1 053 000 kr

2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Måla källardörr trä	Utvändigt bygg	Fasader (Björnen 12)	10 år	Planerad	3 000 kr

3 000 kr

2031

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Olja och slipa entréparti trä	Utvändigt bygg	Fasader (Björnen 12)	5 år	Planerad	8 000 kr

8 000 kr

2032

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Olja träräcke	Utvändigt bygg	Mark (Björnen 12)	5 år	Planerad	6 000 kr

6 000 kr

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta tvättmaskin för gemensam tvättstuga (ca 6 kg)	Tekniska Installationer	Tvättstuga (Björnen 12)	20 år	Planerad	108 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (S/F/FX-system)	Tekniska Installationer	Undercentral (Björnen 12)	6 år	Planerad	18 000 kr

127 000 kr

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta balkongräcke/balkongfront trä	Utvändigt bygg	Fasader (Björnen 12)	20 år	Planerad	302 000 kr
Byta betongpannor/takpannor av betong (inkl byte av papp och läkt)	Yttertak	Yttertak (Björnen 12)	40 år	Planerad	1 609 000 kr
Byta hänggränna aluzink	Yttertak	Yttertak (Björnen 12)	50 år	Planerad	240 000 kr
Byta stuprör aluzink	Yttertak	Yttertak (Björnen 12)	50 år	Planerad	147 000 kr
Foga om tegelfasad (10%)	Utvändigt bygg	Fasader (Björnen 12)	30 år	Planerad	302 000 kr
Laga balkongplatta betong	Utvändigt bygg	Fasader (Björnen 12)	20 år	Planerad	189 000 kr

2 788 000 kr

2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Måla träfönster källare	Utvändigt bygg	Fasader (Björnen 12)	10 år	Planerad	29 000 kr
Olja och slipa entréparti trä	Utvändigt bygg	Fasader (Björnen 12)	5 år	Planerad	9 000 kr
					38 000 kr

2037

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Olja träräcke	Utvändigt bygg	Mark (Björnen 12)	5 år	Planerad	6 000 kr
					6 000 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta torktumlare för gemensam tvättstuga (ca 6 kg)	Tekniska Installationer	Tvättstuga (Björnen 12)	20 år	Planerad	65 000 kr
Måla källardörr trä	Utvändigt bygg	Fasader (Björnen 12)	10 år	Planerad	3 000 kr
Måla miljöhus	Utvändigt bygg	Miljöhus (Björnen 12)	10 år	Planerad	33 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (S/F/FX-system)	Tekniska Installationer	Undercentral (Björnen 12)	6 år	Planerad	21 000 kr
					122 000 kr

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Olja och slipa entréparti trä	Utvändigt bygg	Fasader (Björnen 12)	5 år	Planerad	10 000 kr
					10 000 kr

2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Olja träräcke	Utvändigt bygg	Mark (Björnen 12)	5 år	Planerad	7 000 kr

7 000 kr

2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Måla balkongplatta betong (undersida)	Utvändigt bygg	Fasader (Björnen 12)	15 år	Planerad	15 000 kr

15 000 kr

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta belysningsarmatur LED	El och belysning	Miljöhus (Björnen 12)	20 år	Planerad	11 000 kr
Måla träfönster källare	Utvändigt bygg	Fasader (Björnen 12)	10 år	Planerad	35 000 kr
Olja och slipa entréparti trä	Utvändigt bygg	Fasader (Björnen 12)	5 år	Planerad	11 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (S/F/FX-system)	Tekniska Installationer	Undercentral (Björnen 12)	6 år	Planerad	23 000 kr

81 000 kr

2047

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Olja träräcke	Utvändigt bygg	Mark (Björnen 12)	5 år	Planerad	8 000 kr
Relina avloppsstammar/avloppsrör (relining), pris per lägenhet	Avlopp	Installationer (Björnen 12)	30 år	Planerad	2 636 000 kr

2 644 000 kr

2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Måla källardörr trä	Utvändigt bygg	Fasader (Björnen 12)	10 år	Planerad	4 000 kr
Måla miljöhus	Utvändigt bygg	Miljöhus (Björnen 12)	10 år	Planerad	41 000 kr
					45 000 kr

2051

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Olja och slipa entréparti trä	Utvändigt bygg	Fasader (Björnen 12)	5 år	Planerad	12 000 kr
					12 000 kr

2052

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Olja träräcke	Utvändigt bygg	Mark (Björnen 12)	5 år	Planerad	8 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (S/F/FX-system)	Tekniska Installationer	Undercentral (Björnen 12)	6 år	Planerad	26 000 kr
					35 000 kr

2054

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta tvättmaskin för gemensam tvättstuga (ca 6 kg)	Tekniska Installationer	Tvättstuga (Björnen 12)	20 år	Planerad	161 000 kr
					161 000 kr

Åtgärdsbeskrivningar och bilder

Denna del beskriver åtgärder som har bilder och beskrivningar kopplade till sig.

Byta belysningsarmatur LED

År: 2026, upprepas med 20 års intervall

Styckpris: 3 000 kr exkl. moms

Kategori: El och belysning

Läge: Miljöhus

Märkning: -

Totalt pris: 8 000 kr inkl. moms

Antal: 2

Enhet: st

Äldre armatur utbytes till två för full belysning



Byta fönsterbalk

År: 2026, upprepas med 50 års intervall

Styckpris: 8 000 kr exkl. moms

Kategori: Utvändigt bygg

Läge: Fasader

Märkning: -

Totalt pris: 11 000 kr inkl. moms

Antal: 1

Enhet: st

Tegelbalk ovan fönster 1 våning Skepparegatan 5



Byta hissdörr

År: 2026, upprepas med 40 års intervall

Styckpris: 43 000 kr exkl. moms

Kategori: Kommunikation och styrning

Läge: Trapphus

Märkning: -

Totalt pris: 302 000 kr inkl. moms

Antal: 5

Enhet: st



Byta hissmaskin

År: 2026, upprepas med 40 års intervall

Styckpris: 220 000 kr exkl. moms

Kategori: Kommunikation och styrning

Läge: Trapphus

Märkning: -

Totalt pris: 309 000 kr inkl. moms

Antal: 1

Enhet: st



Byta inredning i hisskorg

År: 2026, upprepas med 40 års intervall

Styckpris: 43 000 kr exkl. moms

Kategori: Kommunikation och styrning

Läge: Trapphus

Märkning: -

Totalt pris: 60 000 kr inkl. moms

Antal: 1

Enhet: st



Fasadställning tegelbalk

År: 2026

Styckpris: 400 kr exkl. moms

Kategori: Utvändigt bygg

Läge: Fasader

Märkning: -

Totalt pris: 17 000 kr inkl. moms

Antal: 30

Enhet: m2

För utbyte av tegelbalk

Måla balkongräcke och infästningar

År: 2026

Styckpris: 600 kr exkl. moms

Kategori: Utvändigt bygg

Läge: Fasader

Märkning: -

Totalt pris: 10 000 kr inkl. moms

Antal: 12

Enhet: m

Målning smide till balkonger mot Torsgatan då de är infästa i betongen och en riskkonstruktion.



Måla träfönster källare

År: 2026, upprepas med 10 års intervall

Styckpris: 1 000 kr exkl. moms

Kategori: Utvändigt bygg

Läge: Fasader

Märkning: -

Totalt pris: 24 000 kr inkl. moms

Antal: 13

Enhet: st

Källarfönster mot gata



Måla väggar plan 1, Torsgatan 9

År: 2026

Styckpris: 1 000 kr exkl. moms

Kategori: Invändigt

Läge: Trapphus

Märkning: -

Totalt pris: 5 000 kr inkl. moms

Antal: 3

Enhet: m2



Olja och slipa entréparti trä

År: 2026, upprepas med 5 års intervall

Styckpris: 3 000 kr exkl. moms

Kategori: Utvändigt bygg

Läge: Fasader

Märkning: -

Totalt pris: 8 000 kr inkl. moms

Antal: 2

Enhet: st

Omfattningar runt entrédörrar, troligtvis teak. Vissa delar behöver bytas



Påkörningsskydd

År: 2026

Styckpris: 600 kr exkl. moms

Kategori: Utvändigt bygg

Läge: Fasader

Märkning: -

Totalt pris: 10 000 kr inkl. moms

Antal: 12

Enhet: m

Investering i påkörningsskydd i passage



Byta hissdörr

År: 2027, upprepas med 40 års intervall

Styckpris: 43 000 kr exkl. moms

Kategori: Kommunikation och styrning

Läge: Trapphus

Märkning: -

Totalt pris: 308 000 kr inkl. moms

Antal: 5

Enhet: st



Byta hissmaskin

År: 2027, upprepas med 40 års intervall
Styckpris: 220 000 kr exkl. moms
Kategori: Kommunikation och styrning
Läge: Trapphus
Märkning: -

Totalt pris: 315 000 kr inkl. moms

Antal: 1
Enhet: st



Byta inredning i hisskorg

År: 2027, upprepas med 40 års intervall
Styckpris: 43 000 kr exkl. moms
Kategori: Kommunikation och styrning
Läge: Trapphus
Märkning: -

Totalt pris: 62 000 kr inkl. moms

Antal: 1
Enhet: st



Olja träräcke

År: 2027, upprepas med 5 års intervall

Styckpris: 300 kr exkl. moms

Kategori: Utvändigt bygg

Läge: Mark

Märkning: -

Totalt pris: 5 000 kr inkl. moms

Antal: 12

Enhet: m



Byta hissdörr

År: 2028, upprepas med 40 års intervall

Styckpris: 43 000 kr exkl. moms

Kategori: Kommunikation och styrning

Läge: Trapphus

Märkning: -

Totalt pris: 314 000 kr inkl. moms

Antal: 5

Enhet: st



Byta hissmaskin

År: 2028, upprepas med 40 års intervall
Styckpris: 220 000 kr exkl. moms
Kategori: Kommunikation och styrning
Läge: Trapphus
Märkning: -

Totalt pris: 321 000 kr inkl. moms

Antal: 1
Enhet: st



Byta inredning i hisskorg

År: 2028, upprepas med 40 års intervall
Styckpris: 43 000 kr exkl. moms
Kategori: Kommunikation och styrning
Läge: Trapphus
Märkning: -

Totalt pris: 63 000 kr inkl. moms

Antal: 1
Enhet: st



Måla balkongplatta betong (undersida)

År: 2028, upprepas med 15 års intervall

Styckpris: 2 000 kr exkl. moms

Kategori: Utvändigt bygg

Läge: Fasader

Märkning: -

Totalt pris: 11 000 kr inkl. moms

Antal: 4

Enhet: st

Balkonger på innergård, övriga är obehandlade



Byta fjärrvärmecentral/undercentral (ca 250 kW)

År: 2029, upprepas med 40 års intervall

Styckpris: 340 000 kr exkl. moms

Kategori: Tekniska Installationer

Läge: Undercentral

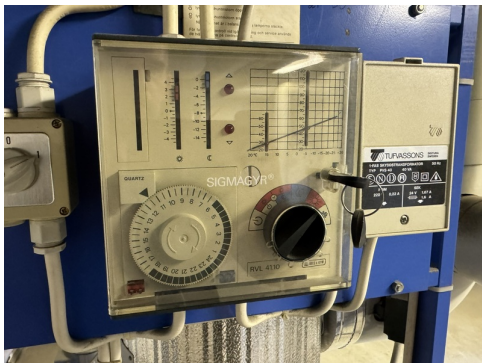
Märkning: -

Totalt pris: 506 000 kr inkl. moms

Antal: 1

Enhet: st

Enkel styrning idag, nyinstallation med modernreglering och rumsgivare.
Injustering tillkommer men tas ej med i planen.



Byta lägenhetsdörr

År: 2029

Styckpris: 10 000 kr exkl. moms

Kategori: Invändigt

Läge: Trapphus

Märkning: -

Totalt pris: 438 000 kr inkl. moms

Antal: 31

Enhet: st

Säkerhetsdörr



Byta röklucka

År: 2029, upprepas med 30 års intervall

Styckpris: 49 000 kr exkl. moms

Kategori: Invändigt

Läge: Trapphus

Märkning: -

Totalt pris: 73 000 kr inkl. moms

Antal: 1

Enhet: st

Skepparegatan 5



Installera postbox

År: 2029, upprepas med 30 års intervall

Styckpris: 8 000 kr exkl. moms

Kategori: Invändigt

Läge: Trapphus

Märkning: -

Totalt pris: 36 000 kr inkl. moms

Antal: 3

Enhet: st

Nyinstallation efter installation säkerhetsdörrar

Måla källardörr trä

År: 2030, upprepas med 10 års intervall

Styckpris: 2 000 kr exkl. moms

Kategori: Utvändigt bygg

Läge: Fasader

Märkning: -

Totalt pris: 3 000 kr inkl. moms

Antal: 1

Enhet: st



Byta tvättmaskin för gemensam tvättstuga (ca 6 kg)

År: 2034, upprepas med 20 års intervall

Styckpris: 33 000 kr exkl. moms

Kategori: Tekniska Installationer

Läge: Tvättstuga

Märkning: -

Totalt pris: 108 000 kr inkl. moms

Antal: 2

Enhet: st

Electrolux W565H



Byta balkongräcke/balkongfront trä

År: 2035, upprepas med 20 års intervall

Styckpris: 2 000 kr exkl. moms

Kategori: Utvändigt bygg

Läge: Fasader

Märkning: -

Totalt pris: 302 000 kr inkl. moms

Antal: 75

Enhet: m



Byta betongpannor/takpannor av betong (inkl byte av papp och läkt)

År: 2035, upprepas med 40 års intervall

Styckpris: 2 000 kr exkl. moms

Kategori: Yttertak

Läge: Yttertak

Märkning: -

Totalt pris: 1 609 000 kr inkl. moms

Antal: 600

Enhet: m2

Utbyte av tak inkl. anslutningsplåtar



Byta hänggränna aluzink

År: 2035, upprepas med 50 års intervall

Styckpris: 1 000 kr exkl. moms

Kategori: Yttertak

Läge: Yttertak

Märkning: -

Totalt pris: 240 000 kr inkl. moms

Antal: 130

Enhet: m

Inbyggda hängrännor



Byta stuprör aluzink

År: 2035, upprepas med 50 års intervall

Styckpris: 1 000 kr exkl. moms

Kategori: Yttertak

Läge: Yttertak

Märkning: -

Totalt pris: 147 000 kr inkl. moms

Antal: 80

Enhet: m



Foga om tegelfasad (10%)

År: 2035, upprepas med 30 års intervall

Styckpris: 900 kr exkl. moms

Kategori: Utvändigt bygg

Läge: Fasader

Märkning: -

Totalt pris: 302 000 kr inkl. moms

Antal: 200

Enhet: m2

Omfogning efter behov i samband med takarbeten



Laga balkongplatta betong

År: 2035, upprepas med 20 års intervall

Styckpris: 2 000 kr exkl. moms

Kategori: Utvändigt bygg

Läge: Fasader

Märkning: -

Totalt pris: 189 000 kr inkl. moms

Antal: 75

Enhet: m2

14 styck nyare betong med droppkant

2 styck äldre betong utan droppkant



Byta torktumlare för gemensam tvättstuga (ca 6 kg)

År: 2040, upprepas med 20 års intervall

Styckpris: 35 000 kr exkl. moms

Kategori: Tekniska Installationer

Läge: Tvättstuga

Märkning: -

Totalt pris: 65 000 kr inkl. moms

Antal: 1

Enhet: st

Electrolux



Måla miljöhus

År: 2040, upprepas med 10 års intervall

Styckpris: 400 kr exkl. moms

Kategori: Utvändigt bygg

Läge: Miljöhus

Märkning: -

Totalt pris: 33 000 kr inkl. moms

Antal: 45

Enhet: m2



Relina avloppsstammar/avloppsrör (relining), pris per lägenhet

År: 2047, upprepas med 30 års intervall

Styckpris: 40 000 kr exkl. moms

Kategori: Avlopp

Läge: Installationer

Märkning: -

Totalt pris: 2 636 000 kr inkl. moms

Antal: 31

Enhet: st



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

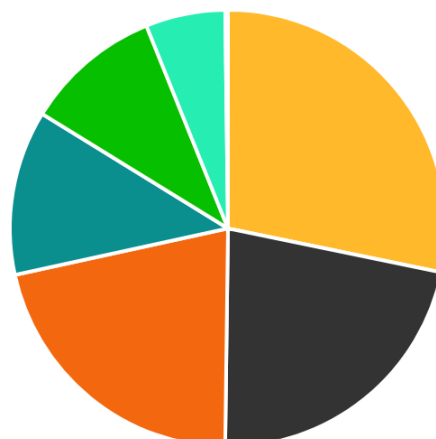
Total utgift	9 336 493 kr
Utgift per år	321 948 kr
Utgift per år och m ²	173 kr / m ²
Underhållsskuld	0 kr
Underhållsskuld per m ²	0 kr / m ²

Utgift per status



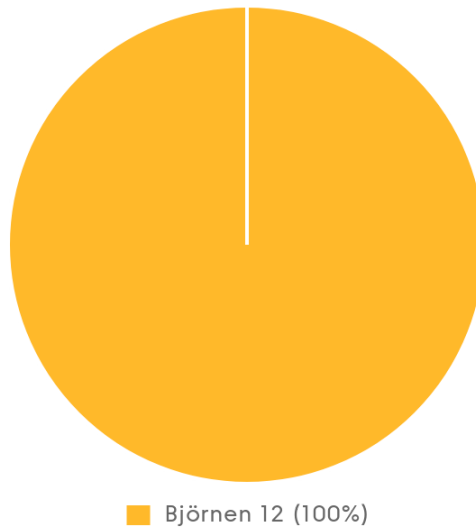
Planerad (99.3%) Beslutad (0.7%)

Utgift per kategori



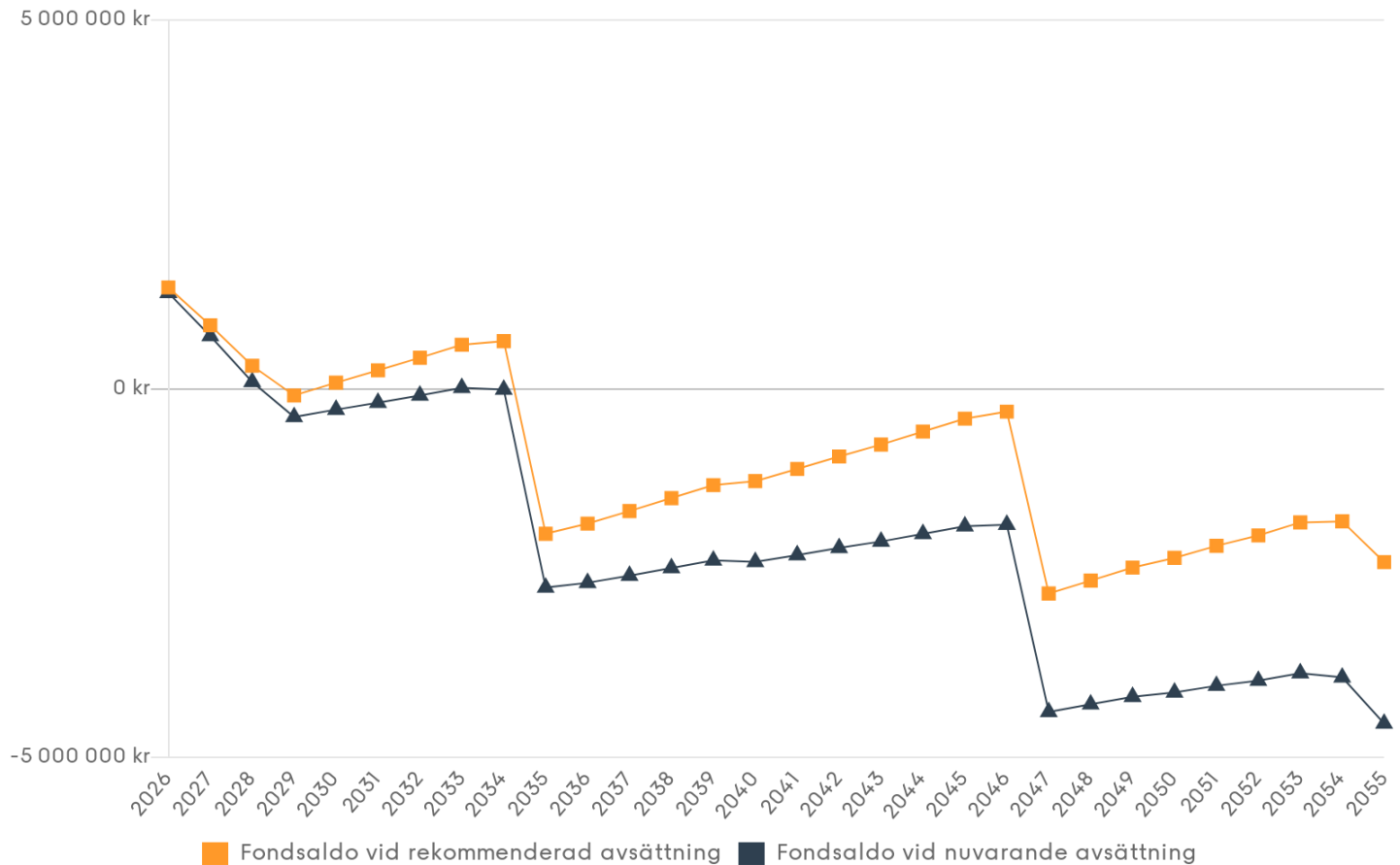
Avlopp (28.2%) Kommunikation och styrning (22%) Yttertak (21.4%) Utvändigt bygg (12.2%)
Tekniska Installationer (10.1%) Invändigt (5.9%) El och belysning (0.2%)

Utgift per byggnad



Avsättningsanalys

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



Nuvarande avsättning per m ² (BOA)	55 kr / m ²
Rekommenderad avsättning per m ² (BOA)	95 kr / m ²
Rekommenderad årlig avsättning till fond för underhåll	176 000 kr
Nuvarande årlig avsättning till fond för underhåll	103 000 kr
Saldo i underhållsfond vid inledningen av år 2026	1 952 975 kr