

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Apex i Göteborg

Organisationsnummer: 769642-6621
Kommun: Göteborg

INNEHÅLL

1 Allmänna förutsättningar	Sida 2
2 Beskrivning av fastigheten	Sida 2
3 Beräknad anskaffningskostnad för fastigheten	Sida 3
4 Preliminär finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 4
5 Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 4
6 Lägenhetsförteckning	Sida 5
7 Ekonomisk prognos	Sida 7
8 Känslighetsanalys	Sida 8
9 Nyckeltal	Sida 9
50-årig underhållsplan	
I enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Enligt digital signering

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Apex i Göteborg

Kjell Thornblad

Eva Hasselström

Nils Pers

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Apex med 769642-6621, som registrerats hos Bolagsverket 2024-10-10 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande och utan begränsning i tiden, upplåtelsen kan även avse mark om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Planen avser fastigheten Järnbrott 117:19 i Göteborg (Fastigheten) med en bostadsarea som beräknas att uppgå till 2 142 m². Bostadsrättsföreningen uppför ett flerbostadshus innehållandes 36 bostadsrättslägenheter på fastigheten. Byggnationen har gått in i sitt slutskede och inflyttning beräknas till fjärde kvartalet 2025. Upplåtelsen beräknas ske från andra kvartalet 2025 dock senast i samband med sista inflyttning.

Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen har förvärvat samtliga aktier i Stena Fastigheter Ekebackshöjd Väst Hus B2 AB med org.nr 559411-5833 (Bolaget) som är ägare till Fastigheten. Föreningen förvärvade därefter Fastigheten genom en underprisöverlåtelse från Bolaget som kommer att likvideras genom säljarens försorg. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. Bostadsprojektet har upphandlats genom ett totalentreprenadkontrakt med Stena Bygg AB. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och Fastigheten utnyttjas sedan som säkerhet för föreningens lån.

Bostadsrättsföreningen har inte för avsikt att sälja Fastigheten. Om bostadsrättsföreningen ändå beslutar att sälja Fastigheten eller del av Fastigheten kommer det att finnas en latent skatteskuld som ska betalas vid försäljningen. Den latent skatteskulden beräknas uppgå till 9 303 019 kr vid tidpunkten för planens upprättande kända förhållande.

Bygglov beviljades 2022-12-06 och 2023-03-17.

Stena Fastigheter Inflyttningsklara lägenheter AB med org.nr 559351-2253, eller annat helägt bolag inom koncernen, garanterar förvärvet av eventuella osålda (ej upplåtna) bostadsrätter senast på avräkningssdagen. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Stena Fastigheter Göteborg Holding 3 AB med org.nr 559411-5809, eller annat helägt bolag inom koncernen, garanterar att den genomsnittliga räntan inte överskrider 2,95% under 2 år från och med upptagandet av Föreningens lån.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Stena Fastigheter Göteborg Holding 3 AB med org.nr 559411-5809 eller Gar-Bo Försäkring AB.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter grundar sig på vid tidpunkten för planens upprättande kända förhållande.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Järnbrott 117:19, Göteborg
Adress:	Skådernytigatan 6
Markareal:	307 m ²
Boarea:	2 142 m ²
Byggnadstyp:	11 bostadshus i 9 våningar samt delvis källare
Antal bostadslägenheter:	36 st
Parkering:	16 st platser enligt nyttjanderättsavtal varav 5 st markplatser, 7 st garageplatser och 4 st platser i garage med elladdning.
Servitut:	8 st servitut är till förmån för fastigheten avseende Gård, Väg, Balkong, Vattenledning, Spillvattenledning, Dagvattenledningar och Sophantering (7 st).
Gemensamhetsanläggning:	Föreningen kommer att delta i Järnbrott GA:70. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning. Berorande på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningen inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Ingen egen tomtmark. Se servitut

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme
Undercentral fjärrvärme och vatten, elrum, fläktrum
1 hiss, hisschakt, entré, trapphus, postboxar
Porttelefon
Barnvagns- och rullstolsförråd, städtrum
Kabel för bredband med telefoni och TV
Varmvattenmätare
Solcellsanläggning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta som platta på mark
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadtegel/träpanel på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong/gipsskivor på stålreglar
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på stålreglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Papp
Trappor:	Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik (plan 10-11)
Fönster och fönsterdörrar:	2+1-glasfönster i trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta (3-glas)
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Stål
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med Leverantör.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Klinker/Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Målat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat frys och kylskåp Diskmaskin Mikrovågsugn Spisfläkt Köksnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning
Förråd	Parkett	Målat	Målat	
Bad/dusch WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare som är placerade i badrum. Vissa lägenheter har kombimaskin Handdukstork
WC	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning

Försäkring

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad inklusive styrelseansvarsförsäkring.

3 BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Anskaffningskostnad inkl. köpeskilling fastighet/aktier*, lagfart- och inskrivningskostnader, entreprenadkostnad** samt övriga byggherrekostnader 132 019 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 132 019 000 kr

* Varav det skattemässiga värdet vid planens upprättande är 43 472 050 kr

** Totalentreprenad enligt ABT 06 tecknat med Stena Bygg AB

Uppskattat taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet, enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2025-2027, har taxeringsvärdet uppskattas enligt nedan:

Markvärde	14 000 000 kr
Byggnadsvärde	61 000 000 kr
Totalt värde ca	75 000 000 kr

4 PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**Kapitalkostnader inkl. amortering**

Som säkerhet för föreningens lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet. Enligt föreningens erhållna bankoffert daterad 2025-05-21 är genomsnittlig ränta 2,90 % på löptid 2, 3 och 5 år. Föreningens räntekostnad är beräknad utifrån en antagen ränta om 2,95%. Vid minskade kostnader på grund av lägre faktisk räntekostnad än kalkylerad räntekostnad beräknas överskottet gå till amortering för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt. Lånen amorteras enligt bankoffert med 0,5% årligen de fem första åren, därefter enligt 95-årig serieplan.

Stena Fastigheter Göteborg Holding 3 AB med org.nr 559411-5809, garanterar att den genomsnittliga räntan inte överskrider 2,95% under 2 år från och med upptagandet av Föreningens lån.

Lån	Belopp	Löptid	Ränta	Räntekostnad	Amortering	Kapitalkostnad
Bottenlån	9 068 000 kr	2 år	2,95%	267 506 kr	45 340 kr	312 846 kr
Bottenlån	9 068 000 kr	3 år	3,10%	281 108 kr	45 340 kr	326 448 kr
Bottenlån	9 068 000 kr	4 år	3,10%	281 108 kr	45 340 kr	326 448 kr
Summa lån	27 204 000 kr			829 722 kr	136 020 kr	965 742 kr
Insatser	66 112 000 kr					
Upplåtelseavgifter	38 703 000 kr					
Summa finansiering	132 019 000 kr					

Summa kapitalkostnader inkl. amortering år 1 **965 742 kr**

Avskrivning enligt redovisningsregel K3 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)*

Avskrivningar för löpande räkenskapsår sker enligt 1 % av byggnadens värde:

761 781 kr

Avsättningar**

Föreningens fastighetsunderhåll

60 kr/m²

128 520 kr

Driftskostnader***

Styrelsearvode

25 000 kr

Sociala kostnader styrelsearvode

8 000 kr

Revisionsarvode

17 000 kr

Ekonomisk förvaltning

38 250 kr

Vattenavgifter

113 576 kr

Värmeavgifter

141 372 kr

Elnät

57 834 kr

Fastighetsel****

79 988 kr

Renhållning

109 242 kr

Teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel, städning, jour, snöröjning samt sandning

122 094 kr

Mobiltetsåtgärder

75 704 kr

Skötsel av gård

53 550 kr

Licens underhållsplan

3 725 kr

Fastighetsförsäkring

26 963 kr

Övrigt inkl. Jour

21 275 kr

Summa driftskostnader

793 523 kr

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder*****

226 140 kr

Parkeringsavtal*****

226 140 kr

Summa övriga kostnader

226 140 kr

Summa beräknade årliga kostnader år 1

2 113 925 kr

* Avskrivningsbeloppet kan inte beräknas därför görs ett antagande utifrån ett schablonvärde för byggnadskostnader som fastställts av SCB per 2024-12-06 och uppgår till 35 564 kr per boarea.

** Enligt föreningens stadgar ska en årlig avsättning ske med minst 0,1 % av taxeringsvärdet. Fastighetens löpande underhåll säkerställs genom avsättning tillsammans med amortering. Föreningen har upprättat en 50-årig underhållsplan som är bilagd.

*** Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

**** Kostnaden är en uppskattning efter avdrag av solceller om ca 25 kr/kvm. Beräkningen är gjord utifrån likvärdiga fastigheter men variationer och faktiskt effekt kan skilja sig beroende på specifika förutsättningar

***** Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med fastställt värdeår betalas av entreprenören.

*****Parkeringsavtal finns tecknat som löper på 25 år.

5 BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas en av styrelsen fastställd årsavgift i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättning till fastighetsunderhåll.

Årsavgift lägenheter	2 142 m ²			1 804 760 kr
Årsavgift varmvatten				83 025 kr
Hyra parkering	5 st	719 kr	kr/plats och månad	43 140 kr
Hyra garage	7 st	1250	kr/plats och månad	105 000 kr
Hyra garage med elladdning	4 st	1625	kr/plats och månad	78 000 kr
Summa beräknade årliga intäkter år 1				2 113 925 kr

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN APEX I GÖTEBORG

5 LÄGENHETSFÖRTECKNING

Insatser, upplåtelseavgifter och årsavgifternas fördelning mellan lägenheterna framgår av nedanstående specifikation över samtliga lägenheter.

Lghnr	Storlek	Boarea*	Mark	Andelstal**	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Lån per lgh***	Årsavgift exkl. varmvatten kr/år	Årsavgift exkl. varmvatten kr/mån	Årsavgift varmvatten kr/år****
06-1001	1 rok	36 m ²		1,8302%	1 111 000 kr	634 000 kr	1 745 000 kr	497 900 kr	33 031 kr	2 753 kr	1 350 kr
06-1002	1 rok	32 m ²		1,6689%	988 000 kr	657 000 kr	1 645 000 kr	454 000 kr	30 120 kr	2 510 kr	1 350 kr
06-1003	1 rok	34 m ²		1,7496%	1 049 000 kr	696 000 kr	1 745 000 kr	476 000 kr	31 576 kr	2 631 kr	1 350 kr
06-1004	4 rok	88 m ²		3,9269%	2 716 000 kr	879 000 kr	3 595 000 kr	1 068 300 kr	70 872 kr	5 906 kr	3 375 kr
06-1101	4 rok	90 m ²		4,0076%	2 778 000 kr	1 072 000 kr	3 850 000 kr	1 090 200 kr	72 327 kr	6 027 kr	3 375 kr
06-1102	1 rok	32 m ²		1,6689%	988 000 kr	757 000 kr	1 745 000 kr	454 000 kr	30 120 kr	2 510 kr	1 350 kr
06-1103	1 rok	34 m ²		1,7496%	1 049 000 kr	796 000 kr	1 845 000 kr	476 000 kr	31 576 kr	2 631 kr	1 350 kr
06-1104	4 rok	88 m ²		3,9269%	2 716 000 kr	959 000 kr	3 675 000 kr	1 068 300 kr	70 872 kr	5 906 kr	3 375 kr
06-1201	4 rok	90 m ²		4,0076%	2 778 000 kr	1 147 000 kr	3 925 000 kr	1 090 200 kr	72 327 kr	6 027 kr	3 375 kr
06-1202	1 rok	32 m ²		1,6689%	988 000 kr	807 000 kr	1 795 000 kr	454 000 kr	30 120 kr	2 510 kr	1 350 kr
06-1203	1 rok	34 m ²		1,7496%	1 049 000 kr	846 000 kr	1 895 000 kr	476 000 kr	31 576 kr	2 631 kr	1 350 kr
06-1204	4 rok	88 m ²		3,9269%	2 716 000 kr	1 034 000 kr	3 750 000 kr	1 068 300 kr	70 872 kr	5 906 kr	3 375 kr
06-1301	4 rok	90 m ²		4,0076%	2 778 000 kr	1 217 000 kr	3 995 000 kr	1 090 200 kr	72 327 kr	6 027 kr	3 375 kr
06-1302	1 rok	32 m ²		1,6689%	988 000 kr	857 000 kr	1 845 000 kr	454 000 kr	30 120 kr	2 510 kr	1 350 kr
06-1303	1 rok	34 m ²		1,7496%	1 049 000 kr	746 000 kr	1 795 000 kr	476 000 kr	31 576 kr	2 631 kr	1 350 kr
06-1304	4 rok	88 m ²		3,9269%	2 716 000 kr	1 109 000 kr	3 825 000 kr	1 068 300 kr	70 872 kr	5 906 kr	3 375 kr
06-1401	4 rok	90 m ²		4,0076%	2 778 000 kr	1 297 000 kr	4 075 000 kr	1 090 200 kr	72 327 kr	6 027 kr	3 375 kr
06-1402	1 rok	32 m ²		1,6689%	988 000 kr	907 000 kr	1 895 000 kr	454 000 kr	30 120 kr	2 510 kr	1 350 kr
06-1403	1 rok	34 m ²		1,7496%	1 049 000 kr	946 000 kr	1 995 000 kr	476 000 kr	31 576 kr	2 631 kr	1 350 kr
06-1404	4 rok	88 m ²		3,9269%	2 716 000 kr	1 179 000 kr	3 895 000 kr	1 068 300 kr	70 872 kr	5 906 kr	3 375 kr
06-1501	4 rok	90 m ²		4,0076%	2 778 000 kr	1 372 000 kr	4 150 000 kr	1 090 200 kr	72 327 kr	6 027 kr	3 375 kr
06-1502	1 rok	32 m ²		1,6689%	988 000 kr	957 000 kr	1 945 000 kr	454 000 kr	30 120 kr	2 510 kr	1 350 kr
06-1503	1 rok	34 m ²		1,7496%	1 049 000 kr	996 000 kr	2 045 000 kr	476 000 kr	31 576 kr	2 631 kr	1 350 kr
06-1504	4 rok	88 m ²		3,9269%	2 716 000 kr	1 259 000 kr	3 975 000 kr	1 068 300 kr	70 872 kr	5 906 kr	3 375 kr
06-1601	4 rok	90 m ²		4,0076%	2 778 000 kr	1 472 000 kr	4 250 000 kr	1 090 200 kr	72 327 kr	6 027 kr	3 375 kr
06-1602	1 rok	32 m ²		1,6689%	988 000 kr	1 007 000 kr	1 995 000 kr	454 000 kr	30 120 kr	2 510 kr	1 350 kr
06-1603	1 rok	34 m ²		1,7496%	1 049 000 kr	1 046 000 kr	2 095 000 kr	476 000 kr	31 576 kr	2 631 kr	1 350 kr
06-1604	4 rok	88 m ²		3,9269%	2 716 000 kr	1 334 000 kr	4 050 000 kr	1 068 300 kr	70 872 kr	5 906 kr	3 375 kr
06-1701	4 rok	90 m ²		4,0076%	2 778 000 kr	1 597 000 kr	4 375 000 kr	1 090 200 kr	72 327 kr	6 027 kr	3 375 kr



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN APEX I GÖTEBORG

Lghnr	Storlek	Boarea*	Mark	Andelstal**	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Lån per lgh***	Årsavgift exkl. varmvatten kr/år	Årsavgift exkl. varmvatten kr/mån	Årsavgift varmvatten kr/år****
06-1702	1 rok	32 m ²		1,6689%	988 000 kr	1 057 000 kr	2 045 000 kr	454 000 kr	30 120 kr	2 510 kr	1 350 kr
06-1703	1 rok	34 m ²		1,7496%	1 049 000 kr	946 000 kr	1 995 000 kr	476 000 kr	31 576 kr	2 631 kr	1 350 kr
06-1704	4 rok	88 m ²		3,9269%	2 716 000 kr	1 409 000 kr	4 125 000 kr	1 068 300 kr	70 872 kr	5 906 kr	3 375 kr
06-1801	4 rok	90 m ²		4,0076%	2 778 000 kr	1 817 000 kr	4 595 000 kr	1 090 200 kr	72 327 kr	6 027 kr	3 375 kr
06-1802	1 rok	32 m ²		1,6689%	988 000 kr	1 137 000 kr	2 125 000 kr	454 000 kr	30 120 kr	2 510 kr	1 350 kr
06-1803	1 rok	34 m ²		1,7496%	1 049 000 kr	1 176 000 kr	2 225 000 kr	476 000 kr	31 576 kr	2 631 kr	1 350 kr
06-1804	4 rok	88 m ²		3,9269%	2 716 000 kr	1 579 000 kr	4 295 000 kr	1 068 300 kr	70 872 kr	5 906 kr	3 375 kr
Avrundning									-200 kr		
Summa	36 lgh	2 142 m²		100%	66 112 000 kr	38 703 000 kr	104 815 000 kr	27 204 000 kr	1 804 760 kr	150 397 kr	83 025 kr

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Hushållsel, hemförsäkring (ink BRF-tillägg) och kabel-TV/bredband

Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften utan tecknas separat. Se avsnitt 4 och "övriga kostnader" för priser.

För samtliga bostadsrätter ingår balkong i lägenheten. Omfattning framgår av förhandsavtal.

Alla lägenheter har endast förråd i lägenheten som ingår i bostadsrätten.

*Angiven boarea är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2009, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.

**Andelstalen för respektive lägenhet är beräknade utifrån lägenhetens area och utformning för att respektive lägenhet ska bära sin andel av kostnader för drift och underhåll. Andelstalen är avrundade till fyra decimaler.

***Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal.

****Varmvattenförbrukning är baserad på en uppskattad kostnad för varje lägenhetstyp, debitering kommer att ske efter faktiskt förbrukning.



6 EKONOMISK PROGNOIS

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR:

Antal bostadsrättslägenheter:	36 st	Inflation per år:	2%
BOA:	2 142 m ²	Höjning av årsavgifter per år fr.o.m. år 2:	2%
Genomsnittlig ränta år 1-20:	2,95%	Höjning avgift parkeringsavtal per år fr.o.m. år 2:	3%

ÅR:		1	2	3	4	5	6	10	20
UTBETALNINGAR EXKL. AVSÄTTNINGAR									
Räntor	tkr	-803	-799	-794	-790	-786	-782	-766	-717
Amorteringar	tkr	-136	-136	-136	-136	-136	-139	-151	-181
Driftskostnader inkl. övriga kostnader	tkr	-794	-809	-826	-842	-859	-876	-948	-1 156
Övriga kostnader	tkr	-226	-233	-240	-247	-255	-262	-295	-397
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-90
SUMMA UTBETALNINGAR		-1 958	-1 977	-1 995	-2 015	-2 035	-2 059	-2 160	-2 541
INBETALNINGAR									
Årsavgift lägenheter*	tkr	1 805	1 841	1 878	1 915	1 954	1 993	2 157	2 629
Årsavgifter varmvatten	tkr	83	85	86	88	90	92	99	121
Årsavgift hushålsel	tkr		0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	tkr	226	233	240	247	255	262	295	397
SUMMA INBETALNINGAR		2 114	2 158	2 204	2 250	2 298	2 346	2 551	3 147
Likviditetsreserv	tkr	0							
KASSABEHÅLLNING	tkr	156	337	545	781	1 043	1 330	2 735	7 837
varav ackumulerad fondavsättning till fastighetsunderhåll	tkr	-129	-257	-386	-514	-643	-771	-1 285	-2 570
Basen för avskrivningen beräknas till 1 % av byggnadens värde då kostnaden för respektive komponent inte är känd vid planens upprättande.									
Avskrivning byggnad***	tkr	-762	-762	-762	-762	-762	-762	-762	-762
Bokföringsmässigt resultat****	tkr	-599	-573	-546	-519	-492	-464	-349	-104

*Årsavgift lägenheter kan behöva höjas ytterligare år 16 med anledning av fastighetsavgift år 16 för att tillfullo täcka fondavsättning till fastighetsunderhåll.

**Avskrivningen för löpande räkenskapsår sker enligt 1 % av byggnadens värde. Avskrivningen resulterar i att föreningen bokföringsmässigt redovisar ett årligt underskott vilket inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

***Det bokföringsmässiga resultatet utgör differensen mellan ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftskostnader, övriga kostnader, fastighetsavgift, avskrivning samt fondavsättning till fastighetsunderhåll.

7 KÄNSLIGHETSANALYS

RÄNTESCENARIOS

Snittränta enligt ekonomisk prognos år 1-20

2,95%

Årsavgifter enligt ekonomisk prognos respektive vid en procentenhet högre eller lägre ränta:

ÅR:	1	2	3	4	5	6	10	20
1 %-enhet lägre ränta	716 kr/m ²	733 kr/m ²	751 kr/m ²	769 kr/m ²	788 kr/m ²	807 kr/m ²	886 kr/m ²	1 114 kr/m ²
Enligt ekonomisk prognos	843 kr/m ²	859 kr/m ²	877 kr/m ²	894 kr/m ²	912 kr/m ²	930 kr/m ²	1 007 kr/m ²	1 227 kr/m ²
1 %-högre ränta	970 kr/m ²	986 kr/m ²	1 003 kr/m ²	1 019 kr/m ²	1 037 kr/m ²	1 054 kr/m ²	1 128 kr/m ²	1 341 kr/m ²

INFLATIONSSCENARIOS

Inflation enligt ekonomisk prognos

2,00%

Årsavgifter enligt ekonomisk prognos respektive vid en procentenhet högre eller lägre inflation:

ÅR:	1	2	3	4	5	6	10	20
1 %-enhet lägre inflation	843 kr/m ²	851 kr/m ²	868 kr/m ²	885 kr/m ²	903 kr/m ²	921 kr/m ²	997 kr/m ²	1 215 kr/m ²
Enligt ekonomisk prognos	843 kr/m ²	859 kr/m ²	877 kr/m ²	894 kr/m ²	912 kr/m ²	930 kr/m ²	1 007 kr/m ²	1 227 kr/m ²
1 %-högre inflation	843 kr/m ²	868 kr/m ²	885 kr/m ²	903 kr/m ²	921 kr/m ²	940 kr/m ²	1 017 kr/m ²	1 240 kr/m ²

EXEMPEL FÖRÄNDRING ÅRSavgIFT ÅR 1 FÖR LÄGENHET PÅ

90 m²

	Per år	Per månad
Vid 1 % lägre ränta minskar årsavgiften med	-11 430 kr	-953 kr
Vid 1 % högre ränta ökar årsavgiften med	11 430 kr	953 kr
Vid 2 % högre ränta ökar årsavgiften med	21 717 kr	1 810 kr
Vid 3 % högre ränta ökar årsavgiften med	33 147 kr	2 762 kr

8 NYCKELTAL

NYCKELTAL*	kr/kvm**	
Anskaffningskostnad	61 634 kr	
Föreningens lån och belåningsgrad	12 700 kr	21%
Insats och upplåtelseavgift i snitt	48 933 kr	
Årsavgift i snitt	843 kr	
Driftskostnader	370 kr	
Amortering***	72 kr	
Avsättning fastighetsunderhåll	60 kr	
Avskrivningar	356 kr	
Kassaflöde år 1	73 kr	
Avsättning fastighetsunderhåll och amortering	132 kr	

* Avser år 1

** Avser upplåten boarea

*** Avser beräknat snittvärde utifrån prognos år 1-20

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Apex med org.nr 769642-6621, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Förutsättningarna för registrering enligt bostadsrättslagen är uppfyllda. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats vid Bolagsverket.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

Peter Wipp
Civilingenjör

Maximilian Eldberg
Jur kand

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering	
Stadgar registrerade	2024-10-10
Registreringsbevis	
Bygglov	2022-12-06 samt 2023-03-17
Köpeavtal avseende fastigheten Järnbrott 117:19	2025-06-20
Aktieöverlåtelseavtal mellan Stena Fastigheter Göteborg Holding 2 AB och För.	2025-06-19
Garanti och utfästelse	2025-06-19
Offert för finansieringen av föreningen	2025-05-21
Entreprenadkontrakt mellan	
Stena Bygg AB och Stena Fastigheter Ekebackshöjd Väst Hus B2 AB	2024-10-07
Överlåtelse av entreprenadavtal, bilaga till ovan aktieöverlåtelseavtal	2025-05-22
Hysesavtal avseende parkeringsplatser	2024-12-12
Försäkringsbrev fastighetsförsäkring	2025-05-22
Utdrag ur fastighetsregistret	
Kortfattad teknisk beskrivning	odaterad
Beräkning av taxeringsvärde	odaterad
Avtal avseende ekonomisk förvaltning	2025-05-28
Underhållsplan	2025-05-27



Verifikat

Transaktion 09222115557550576203

Dokument

Ekplan BRF Apex slutlig

Huvuddokument

11 sidor

Startades 2025-06-26 16:07:26 CEST (+0200) av Peter

Wipp (PW)

Färdigställt 2025-06-26 21:54:08 CEST (+0200)

Signerare

Peter Wipp (PW)

BostFast AB

Org. nr BostFast AB

peter@bostfast.se

+46702402093

Signerade 2025-06-26 20:56:28 CEST (+0200)

Maximilian Eldberg (ME)

maximilian.eldberg@fastighetsagarna.se

Signerade 2025-06-26 21:54:08 CEST (+0200)

Kjell Thornblad (KT)

kjell.thornblad@gmail.com

Signerade 2025-06-26 20:55:50 CEST (+0200)

Nils Pers (NP)

nils.pers@outlook.com

Signerade 2025-06-26 20:50:37 CEST (+0200)

Eva Hasselström (EH)

hasselstrom.eva@gmail.com

Signerade 2025-06-26 20:29:38 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Underhållsplan

År 2025 till 2075

STENA - Brf Apex, Ekebackshöjd

STENA - Brf Apex, Ekebackshöjd

Datum för utskrift: 2025-05-27



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
Åtgärder per kategori	21
Åtgärdsbeskrivningar och bilder	25
Kommentarer	31
Åtgärdshistorik	33
Ekonomisk analys	35
Hållbarhet	39

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Namn	Underhållsplan 50 år - Brf Apex, Ekebäckshöjden
Startår	2025
Slutår	2075
Moms på kostnadssummor	25.0%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	10.0%
Årlig uppräknings (%)	2.0%
Basår för indexering	2025
Filter	<ul style="list-style-type: none">• År: 2025 - 2075• Utgiftstyp: Alla åtgärder

Inledning

Denna rapport och underhållsplan är baserad på inskickat material från byggherren.

Syftet med underhållsplanen är att identifiera underhållsbehovet, ge er rätta förutsättningar att bestämma när i tiden det ska utföras samt prissätta åtgärderna. Underhållsplanen ger en övergripande teknisk, likväl ekonomisk bild av fastighetens status. Denna underhållsplan innefattar både underhåll och investeringar samt väsentliga besiktningar med längre intervall än 3år.

Antaganden

Kostnadsestimaten i denna rapport är framtagna genom en sammanvägning av referensvärden från prisdatabaser, erfarenheter från tidigare liknande objekt samt prisuppgifter direkt från leverantörer och entreprenörer. Det är inte möjligt att garantera att kostnaden för det faktiska genomförandet blir den som anges i denna plan. Faktorer som kan påverka priset för genomförandet kan bland annat vara entreprenörers beläggningsnivå, tid på säsongen, marknadsläge, fastighetens utformning, tillgänglighet och specifika önskemål.

Avgränsningar

Underhållsplanen sträcker sig över 50 år och har en indexreglering på 2% per år. Byggherrekostnaderna är beräknade på 10% och åtgärderna är prissatta med mervärdesskatt på 25%.

Fokuset vid uppbyggnaden av underhållsplanen koncentreras på fastighetens mest grundläggande komponenter så som tak, fasader, fönster, tekniska system mm. Detaljnivån kommer sedan successivt att öka för varje år underhållsplanen arbetas med.

Skapad: Johanna Ursjö, A.R.C Fastighetspartner

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

STENA - Brf Apex, Ekebackshöjd



Adress	Skådemyntsgatan 6 41484 Göteborg
Boarea (BOA)	2142 m ²
Lokalarea (LOA)	0 m ²
Byggår	2025

FÖRDELNING AV ENERGIKLASSER



Fastighetsinformation

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Järnbrott 117:19

Typ: Flerbostadshus

Antal lägenheter: 36st

Byggår: 2025

Boarea: 2 142 m²

Teknisk beskrivning

Grundläggning: betongplatta på mark samt delvis på källare

Stomme: betong samt stålpelare i fasad

Fasad: tegel och sektioner av målad träpanel

Yttertak: Takpapp

Fönster: trä med aluminiumklädd utsida

Balkonger: betong med aluminiumräcken

Uppvärmning: Fjärrvärme

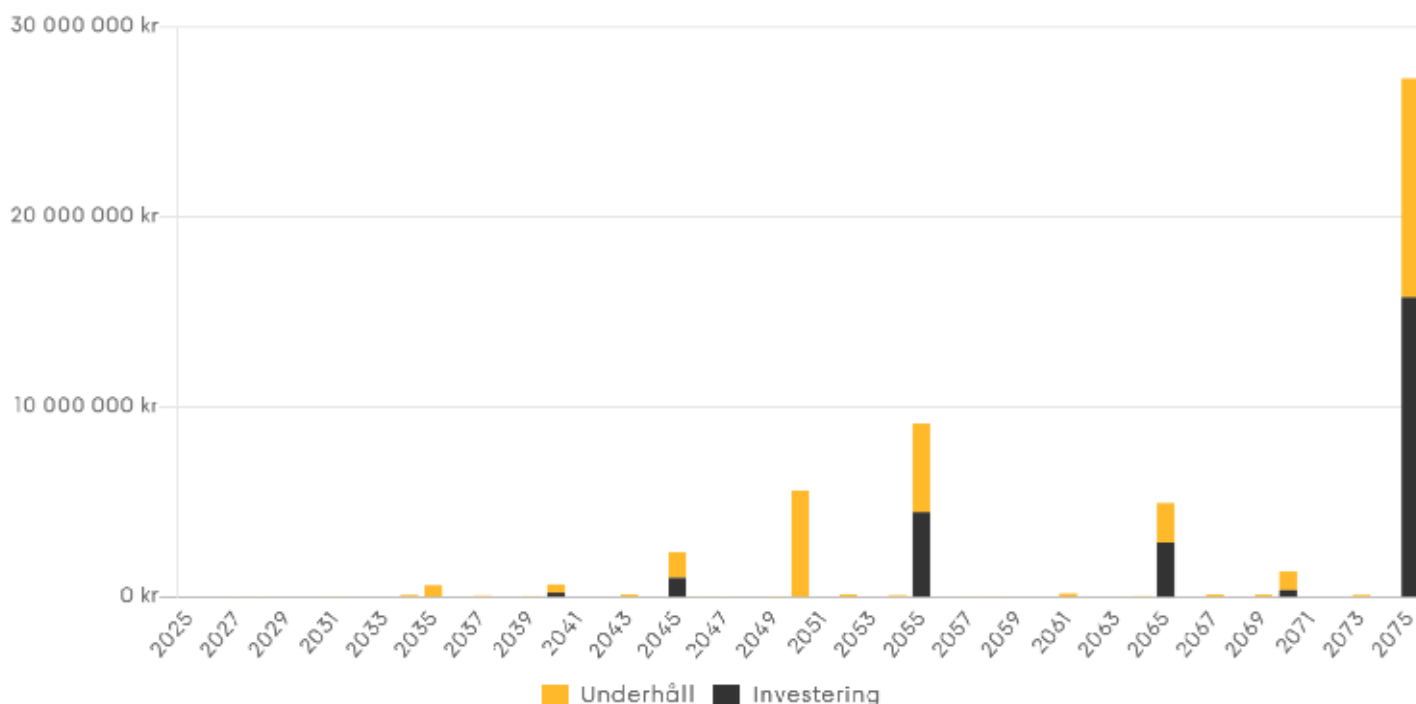
Vatten och avlopp: Kommunalt

Ventilation: Gemensamt FTX, Från och tilluftsaggregat med återvinning.

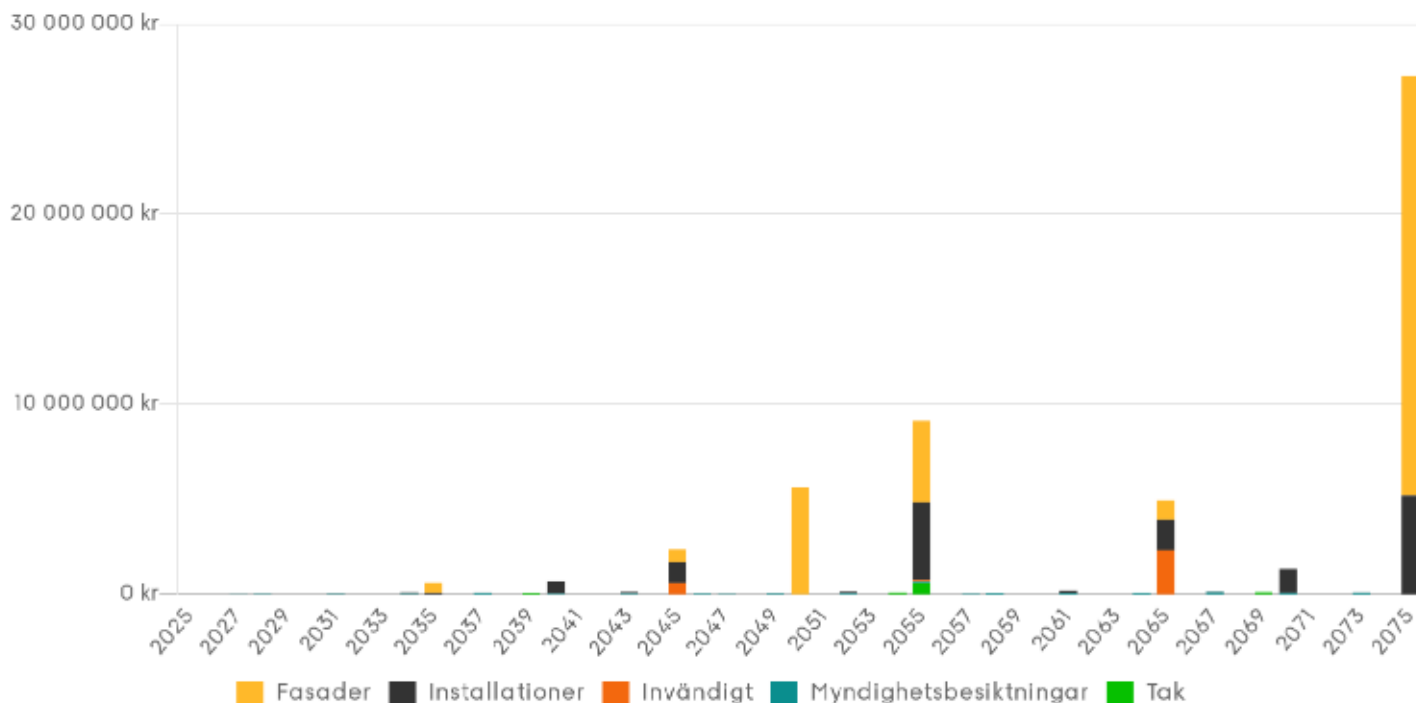
Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Totala utgifter per utgiftstyp och år



Totala utgifter per kategori och år



2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration bostadshus (per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Skådemyntsgatan 6)	10 år	Planerad	21 000 kr
					21 000 kr

2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Skådemyntsgatan 6)	3 år	Planerad	32 000 kr
					32 000 kr

2031

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Skådemyntsgatan 6)	3 år	Planerad	33 000 kr
Åtgärder efter OVK	Installationer	(Skådemyntsgatan 6)	6 år	Planerad	8 000 kr
					42 000 kr

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Skådemyntsgatan 6)	3 år	Planerad	35 000 kr
Rensa ventilationskanal	Installationer	(Skådemyntsgatan 6)	9 år	Planerad	59 000 kr
					95 000 kr

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Smörja och justera fönster/fönsterdörr/balkongdörr	Fasader	(Skådemyntsgatan ö)	10 år	Planerad	66 000 kr
Smörja och justera lägenhetsdörrar	Fasader	(Skådemyntsgatan ö)	10 år	Planerad	12 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör, per lägenhet	Installationer	(Skådemyntsgatan ö)	10 år	Planerad	66 000 kr
Tvätta och måla träpanel	Fasader	(Skådemyntsgatan ö)	10 år	Planerad	476 000 kr

621 000 kr

2037

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration bostadshus (per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Skådemyntsgatan ö)	10 år	Planerad	25 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Skådemyntsgatan ö)	3 år	Planerad	38 000 kr
Åtgärder efter OVK	Installationer	(Skådemyntsgatan ö)	6 år	Planerad	9 000 kr

72 000 kr

2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Laga takpapp/ytpapp (pris baseras på yta som ska lagas)	Tak	(Hela fastigheten)	15 år	Planerad	62 000 kr

62 000 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta vattenmätare (varmvatten) för individuell mätning (IMD) Investering	Installationer	(Skådemyntsgatan 6)	15 år	Planerad	200 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Skådemyntsgatan 6)	3 år	Planerad	40 000 kr
Renovera fjärrvärmecentral/undercentral	Installationer	(Skådemyntsgatan 6)	15 år	Planerad	128 000 kr
Renovera hiss	Installationer	(Skådemyntsgatan 6)	15 år	Planerad	204 000 kr
Renovering ventilationsaggregat	Installationer	(Skådemyntsgatan 6)	15 år	Planerad	111 000 kr

682 000 kr

2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Skådemyntsgatan 6)	3 år	Planerad	42 000 kr
Rensa ventilationskanal	Installationer	(Skådemyntsgatan 6)	9 år	Planerad	71 000 kr
Åtgärder efter OVK	Installationer	(Skådemyntsgatan 6)	6 år	Planerad	11 000 kr

124 000 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta belysningsarmatur LED i förråd och städ Investering	Installationer	(Skådemyntsgatan ö)	20 år	Planerad	17 000 kr
Byta belysningsarmatur LED i teknikutrymmen Investering	Installationer	(Skådemyntsgatan ö)	20 år	Planerad	66 000 kr
Byta belysningsarmatur LED i trapphus Investering	Installationer	(Skådemyntsgatan ö)	20 år	Planerad	221 000 kr
Byta belysningsarmatur LED på balkonger och uteplatser Investering	Installationer	(Skådemyntsgatan ö)	20 år	Planerad	265 000 kr
Byta belysningsarmatur LED vid sekundära entréer Investering	Installationer	(Skådemyntsgatan ö)	20 år	Planerad	11 000 kr
Byta centralenhet för porttelefon/passersystem Investering	Installationer	(Skådemyntsgatan ö)	20 år	Planerad	55 000 kr
Byta dörrautomatik/dörröppnare Investering	Installationer	(Skådemyntsgatan ö)	20 år	Planerad	110 000 kr
Byta infälld spotlight i tak LED i entré Investering	Installationer	(Skådemyntsgatan ö)	20 år	Planerad	56 000 kr
Byta kortläsare Investering	Installationer	(Skådemyntsgatan ö)	20 år	Planerad	86 000 kr
Byta nödbelysning Investering	Installationer	(Skådemyntsgatan ö)	20 år	Planerad	28 000 kr
Byta porttelefon Investering	Installationer	(Skådemyntsgatan ö)	20 år	Planerad	78 000 kr
Laga sockel	Fasader	(Skådemyntsgatan ö)	20 år	Planerad	8 000 kr
Måla väggar och tak trapphus (pris per våningsplan)	Invändigt	(Skådemyntsgatan ö)	20 år	Planerad	607 000 kr
Smörja och justera fönster/fönsterdörr/balkongdörr	Fasader	(Skådemyntsgatan ö)	10 år	Planerad	81 000 kr
Smörja och justera lägenhetsdörrar	Fasader	(Skådemyntsgatan ö)	10 år	Planerad	15 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör, per lägenhet	Installationer	(Skådemyntsgatan ö)	10 år	Planerad	81 000 kr
Tvätta och måla träpanel	Fasader	(Skådemyntsgatan ö)	10 år	Planerad	580 000 kr

2 364 000 kr

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Skådemyntsgatan 6)	3 år	Planerad	45 000 kr
					45 000 kr

2047

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration bostadshus (per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Skådemyntsgatan 6)	10 år	Planerad	31 000 kr
					31 000 kr

2049

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Skådemyntsgatan 6)	3 år	Planerad	48 000 kr
Åtgärder efter OVK	Installationer	(Skådemyntsgatan 6)	6 år	Planerad	12 000 kr
					60 000 kr

2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Laga balkongplatta betong	Fasader	(Skådemyntsgatan 6)	25 år	Planerad	5 603 000 kr
					5 603 000 kr

2052

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Skådemyntsgatan ö)	3 år	Planerad	51 000 kr
Rensa ventilationskanal	Installationer	(Skådemyntsgatan ö)	9 år	Planerad	84 000 kr
					135 000 kr

2054

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Laga takpapp/ytpapp (pris baseras på yta som ska lagas)	Tak	(Hela fastigheten)	15 år	Planerad	83 000 kr
					83 000 kr

2055

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta fjärrvärmecentral/undercentral Investering	Installationer	(Skådemyntsgatan 6)	30 år	Planerad	847 000 kr
Byta hiss Investering	Installationer	(Skådemyntsgatan 6)	30 år	Planerad	1 245 000 kr
Byta postbox/fastighetsbox plåt	Invändigt	(Skådemyntsgatan 6)	30 år	Planerad	80 000 kr
Byta röklucka	Installationer	(Skådemyntsgatan 6)	30 år	Planerad	122 000 kr
Byta solceller (komplett anläggning, pris per kW) Investering	Installationer	(Skådemyntsgatan 6)	30 år	Planerad	917 000 kr
Byta takpapp/ytppapp inkl plåtdetaljer Investering	Tak	(Hela fastigheten)	30 år	Planerad	612 000 kr
Byta vattenmätare (varmvatten) för individuell mätning (IMD) Investering	Installationer	(Skådemyntsgatan 6)	15 år	Planerad	269 000 kr
Byta ventilationsaggregat Investering	Installationer	(Skådemyntsgatan 6)	30 år	Planerad	573 000 kr
Fasadställning (renovering av tegel)	Fasader	(Skådemyntsgatan 6)		Planerad	528 000 kr
Foga om tegelfasad	Fasader	(Skådemyntsgatan 6)	30 år	Planerad	2 959 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Skådemyntsgatan 6)	3 år	Planerad	54 000 kr
Smörja och justera fönster/fönsterdörr/balkongdörr	Fasader	(Skådemyntsgatan 6)	10 år	Planerad	99 000 kr
Smörja och justera lägenhetsdörrar	Fasader	(Skådemyntsgatan 6)	10 år	Planerad	18 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör, per lägenhet	Installationer	(Skådemyntsgatan 6)	10 år	Planerad	99 000 kr
Tvätta och måla träpanel	Fasader	(Skådemyntsgatan 6)	10 år	Planerad	707 000 kr
Åtgärder efter OVK	Installationer	(Skådemyntsgatan 6)	6 år	Planerad	13 000 kr
					9 141 000 kr

2057

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration bostadshus (per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Skådemyntsgatan 6)	10 år	Planerad	37 000 kr
					37 000 kr

2058

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Skådemyntsgatan ö)	3 år	Planerad	57 000 kr

57 000 kr

2061

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Skådemyntsgatan ö)	3 år	Planerad	61 000 kr
Rensa ventilationskanal	Installationer	(Skådemyntsgatan ö)	9 år	Planerad	101 000 kr
Åtgärder efter OVK	Installationer	(Skådemyntsgatan ö)	6 år	Planerad	15 000 kr

177 000 kr

2064

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Skådemyntsgatan ö)	3 år	Planerad	64 000 kr

64 000 kr

2065

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta belysningsarmatur LED i förråd och städ Investering	Installationer	(Skådemyntsgatan ö)	20 år	Planerad	25 000 kr
Byta belysningsarmatur LED i teknikutrymmen Investering	Installationer	(Skådemyntsgatan ö)	20 år	Planerad	98 000 kr
Byta belysningsarmatur LED i trapphus Investering	Installationer	(Skådemyntsgatan ö)	20 år	Planerad	328 000 kr
Byta belysningsarmatur LED på balkonger och uteplatser Investering	Installationer	(Skådemyntsgatan ö)	20 år	Planerad	393 000 kr
Byta belysningsarmatur LED vid sekundära entréer Investering	Installationer	(Skådemyntsgatan ö)	20 år	Planerad	16 000 kr
Byta centralenhet för porttelefon/passersystem Investering	Installationer	(Skådemyntsgatan ö)	20 år	Planerad	82 000 kr
Byta dörrautomatik/dörröppnare Investering	Installationer	(Skådemyntsgatan ö)	20 år	Planerad	164 000 kr
Byta infälld spotlight i tak LED i entré Investering	Installationer	(Skådemyntsgatan ö)	20 år	Planerad	83 000 kr
Byta kortläsare Investering	Installationer	(Skådemyntsgatan ö)	20 år	Planerad	128 000 kr
Byta lägenhetsdörr Investering	Invändigt	(Skådemyntsgatan ö)	40 år	Planerad	1 421 000 kr
Byta nödbelysning Investering	Installationer	(Skådemyntsgatan ö)	20 år	Planerad	41 000 kr
Byta porttelefon Investering	Installationer	(Skådemyntsgatan ö)	20 år	Planerad	115 000 kr
Byta ståldörr	Fasader	(Skådemyntsgatan ö)	40 år	Planerad	46 000 kr
Laga sockel	Fasader	(Skådemyntsgatan ö)	20 år	Planerad	12 000 kr
Måla väggar och tak trapphus (pris per våningsplan)	Invändigt	(Skådemyntsgatan ö)	20 år	Planerad	902 000 kr
Smörja och justera fönster/fönsterdörr/balkongdörr	Fasader	(Skådemyntsgatan ö)	10 år	Planerad	120 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör, per lägenhet	Installationer	(Skådemyntsgatan ö)	10 år	Planerad	120 000 kr
Tvätta och måla träpanel	Fasader	(Skådemyntsgatan ö)	10 år	Planerad	862 000 kr

4 957 000 kr

2067

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration bostadshus (per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Skådemyntsgatan 6)	10 år	Planerad	45 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Skådemyntsgatan 6)	3 år	Planerad	68 000 kr
Åtgärder efter OVK	Installationer	(Skådemyntsgatan 6)	6 år	Planerad	17 000 kr

131 000 kr

2069

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Laga takpapp/ytpapp (pris baseras på yta som ska lagas)	Tak	(Hela fastigheten)	15 år	Planerad	112 000 kr

112 000 kr

2070

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta vattenmätare (varmvatten) för individuell mätning (IMD) Investering	Installationer	(Skådemyntsgatan 6)	15 år	Planerad	362 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Skådemyntsgatan 6)	3 år	Planerad	72 000 kr
Renovera fjärrvärmecentral/undercentral	Installationer	(Skådemyntsgatan 6)	15 år	Planerad	231 000 kr
Renovera hiss	Installationer	(Skådemyntsgatan 6)	15 år	Planerad	369 000 kr
Renovering ventilationsaggregat	Installationer	(Skådemyntsgatan 6)	15 år	Planerad	201 000 kr
Rensa ventilationskanal	Installationer	(Skådemyntsgatan 6)	9 år	Planerad	121 000 kr

1 356 000 kr

2073

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesikningar	(Skådemyntsgatan ö)	3 år	Planerad	77 000 kr
Åtgärder efter OVK	Installationer	(Skådemyntsgatan ö)	6 år	Planerad	19 000 kr
					96 000 kr

2075

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta aluminiumfönster 3-glas Investering	Fasader	(Skådemyntsgatan ö)	50 år	Planerad	10 725 000 kr
Byta elstammar/elstigare inkl elcentraler/gruppcentraler (elstambyte, flerbostadshus, pris per lägenhet) Investering	Installationer	(Skådemyntsgatan ö)	50 år	Planerad	5 063 000 kr
Byta entréparti stål	Fasader	(Skådemyntsgatan ö)	50 år	Planerad	170 000 kr
Fasadställning (fönsterbyte)	Fasader	(Skådemyntsgatan ö)		Planerad	785 000 kr
Laga balkongplatta betong	Fasader	(Skådemyntsgatan ö)	25 år	Planerad	9 193 000 kr
Smörja och justera fönster/fönsterdörr/balkongdörr	Fasader	(Skådemyntsgatan ö)	10 år	Planerad	147 000 kr
Smörja och justera lägenhetsdörrar	Fasader	(Skådemyntsgatan ö)	10 år	Planerad	27 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör, per lägenhet	Installationer	(Skådemyntsgatan ö)	10 år	Planerad	147 000 kr
Tvätta och måla träpanel	Fasader	(Skådemyntsgatan ö)	10 år	Planerad	1 051 000 kr
					27 307 000 kr

Åtgärder per kategori

Denna del visar alla åtgärder uppdelat på fastighetens olika kategorier och lägen.

Fasader

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
(Skådemyntsgatan 6)							
Byta aluminiumfönster 3-glas Investering	2075	50 år	2025	161	st	18 000 kr	10 725 000 kr
Byta entréparti stål	2075	50 år	2025	1	st	46 000 kr	170 000 kr
Byta ståldörr	2065	40 år	2025	1	st	15 000 kr	46 000 kr
Fasadställning (fönsterbyte)	2075			530	m2	400 kr	785 000 kr
Fasadställning (renovering av tegel)	2055			530	m2	400 kr	528 000 kr
Foga om tegelfasad	2055	30 år	2025	1320	m2	900 kr	2 959 000 kr
Laga balkongplatta betong	2050	25 år	2025	1656	m2	1 500 kr	5 603 000 kr
Laga sockel	2045	20 år	2025	5	m2	800 kr	8 000 kr
Smörja och justera fönster/fönsterdörr/balkongdörr	2035	10 år	2025	264	st	150 kr	66 000 kr
Smörja och justera lägenhetsdörrar	2035	10 år	2025	36	st	200 kr	12 000 kr
Tvätta och måla träpanel	2035	10 år	2025	710	m2	400 kr	476 000 kr

Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
(Skådemyntsgatan 6)							
Byta belysningsarmatur LED i förråd och städ Investering	2045	20 år	2025	3	st	2 700 kr	17 000 kr
Byta belysningsarmatur LED i teknikutrymmen Investering	2045	20 år	2025	12	st	2 700 kr	66 000 kr
Byta belysningsarmatur LED i trapphus Investering	2045	20 år	2025	40	st	2 700 kr	221 000 kr
Byta belysningsarmatur LED på balkonger och uteplatser Investering	2045	20 år	2025	48	st	2 700 kr	265 000 kr
Byta belysningsarmatur LED vid sekundära entréer Investering	2045	20 år	2025	2	st	2 700 kr	11 000 kr
Byta centralenhet för porttelefon/passersystem Investering	2045	20 år	2025	1	st	27 000 kr	55 000 kr
Byta dörrautomatik/dörröppnare Investering	2045	20 år	2025	2	st	27 000 kr	110 000 kr
Byta elstammar/elstigare inkl elcentraler/gruppcentraler (elstambyte, flerbostadshus, pris per lägenhet) Investering	2075	50 år	2025	36	st	38 000 kr	5 063 000 kr
Byta fjärrvärmecentral/undercentral Investering	2055	30 år	2025	1	st	340 000 kr	847 000 kr
Byta hiss Investering	2055	30 år	2025	1	st	500 000 kr	1 245 000 kr
Byta infälld spotlight i tak LED i entré Investering	2045	20 år	2025	11	st	2 500 kr	56 000 kr
Byta kortläsare Investering	2045	20 år	2025	6	st	7 000 kr	86 000 kr
Byta nödbelysning Investering	2045	20 år	2025	5	st	2 700 kr	28 000 kr
Byta porttelefon Investering	2045	20 år	2025	1	st	38 000 kr	78 000 kr
Byta röklucka	2055	30 år	2025	1	st	49 000 kr	122 000 kr
Byta solceller (komplett anläggning, pris per kW) Investering	2055	30 år	2025	23	kW	16 000 kr	917 000 kr
Byta vattenmätare (varmvatten) för individuell mätning (IMD) Investering	2040	15 år	2025	36	st	3 000 kr	200 000 kr
Byta ventilationsaggregat Investering	2055	30 år	2025	1	st	230 000 kr	573 000 kr
Renovera fjärrvärmecentral/undercentral	2040	15 år	2025	1	st	69 000 kr	128 000 kr
Renovera hiss	2040	15 år	2025	1	st	110 000 kr	204 000 kr
Renovering ventilationsaggregat	2040	15 år	2025	1	st	60 000 kr	111 000 kr
Rensa ventilationskanal	2034	9 år	2025	36	st	1 000 kr	59 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör, per lägenhet	2035	10 år	2025	36	st	1 100 kr	66 000 kr

Åtgärder efter OVK	2031	6 år	2025	36	st	150 kr	8 000 kr
--------------------	------	------	------	----	----	--------	----------

Invändigt

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>(Skådemyntsgatan 6)</i>							
Byta lägenhetsdörr Investering	2065	40 år	2025	36	st	13 000 kr	1 421 000 kr
Byta postbox/fastighetsbox plåt	2055	30 år	2025	2	st	16 000 kr	80 000 kr
Måla väggar och tak trapphus (pris per våningsplan)	2045	20 år	2025	9	st	33 000 kr	607 000 kr

Myndighetsbesiktningar

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>(Skådemyntsgatan 6)</i>							
Energideklaration bostadshus (per lägenhet)	2027	10 år	2025	36	st	400 kr	21 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	2028	3 år	2025	36	st	600 kr	32 000 kr

Tak

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>(Hela fastigheten)</i>							
Byta takpapp/ytpapp inkl plåtdetaljer Investering	2055	30 år	2025	307	m2	800 kr	612 000 kr
Laga takpapp/ytpapp (pris baseras på yta som ska lagas)	2039	15 år	2025	31	m2	1 100 kr	62 000 kr

Åtgärdsbeskrivningar och bilder

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

Åtgärder efter OVK

År: 2031, upprepas med 6 års intervall	Totalt pris: 8 000 kr inkl. moms
Styckpris: 200 kr exkl. moms	
Kategori: Installationer	Antal: 36
Läge: -	Enhet: st
Märkning: -	

Åtgärder så som injustering eller kanalrensning vid behov.

Smörja och justera fönster/fönsterdörr/balkongdörr

År: 2035, upprepas med 10 års intervall	Totalt pris: 66 000 kr inkl. moms
Styckpris: 200 kr exkl. moms	
Kategori: Fasader	Antal: 264
Läge: -	Enhet: st
Märkning: -	

Kontroll av samtliga tätningslistor.

Smörja och justera lägenhetsdörrar

År: 2035, upprepas med 10 års intervall	Totalt pris: 12 000 kr inkl. moms
Styckpris: 200 kr exkl. moms	
Kategori: Fasader	Antal: 36
Läge: -	Enhet: st
Märkning: -	

Justering av gångjärn om dörr upplevs trög att öppna/stänga eller om skrapmärken uppstått. Kontroll av samtliga tätningslistor.

Tvätta och måla träpanel

År: 2035, upprepas med 10 års intervall	Totalt pris: 476 000 kr inkl. moms
Styckpris: 400 kr exkl. moms	
Kategori: Fasader	Antal: 710
Läge: -	Enhet: m2
Märkning: -	

Även tvätt av stuprör, hängrännor, fönsterbleck och balkonger görs i samband med tvätt/målning av fasad.

Laga takpapp/ytpapp (pris baseras på yta som ska lagas)

År: 2039, upprepas med 15 års intervall	Totalt pris: 62 000 kr inkl. moms
Styckpris: 1 000 kr exkl. moms	
Kategori: Tak	Antal: 31
Läge: -	Enhet: m2
Märkning: -	

Pris baseras på yta som ska lagas. 10% av total yta (ca 307 kvm).

Renovera fjärrvärmecentral/undercentral

År: 2040, upprepas med 15 års intervall	Totalt pris: 128 000 kr inkl. moms
Styckpris: 69 000 kr exkl. moms	
Kategori: Installationer	Antal: 1
Läge: -	Enhet: st
Märkning: -	

Renovering för att återställa centralen till ursprungligt skick. Byta förbrukningsdelar, rengöra, justera, byta enstaka mindre komponenter.

Renovera hiss

År: 2040, upprepas med 15 års intervall	Totalt pris: 204 000 kr inkl. moms
Styckpris: 110 000 kr exkl. moms	
Kategori: Installationer	Antal: 1
Läge: -	Enhet: st
Märkning: -	

Se över nödtelefon, belysning, dörrar osv.

Byta infälld spotlight i tak LED i entré

År: 2045, upprepas med 20 års intervall	Totalt pris: 56 000 kr inkl. moms
Styckpris: 3 000 kr exkl. moms	
Kategori: Installationer	Antal: 11
Läge: -	Enhet: st
Märkning: -	

Byte av infälld dimbar LED-spotlight monterad i tak. Priset inkluderar borttagning av befintlig spotlight, montering av ny spotlight i samma hål samt inkoppling. Rund tiltbar spotlight med 1 st LED-ljuskälla, ca 9 cm inbyggnadsdiameter och ca 4 cm inbyggnadsdjup.

Laga sockel

År: 2045, upprepas med 20 års intervall
Styckpris: 800 kr exkl. moms
Kategori: Fasader
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 8 000 kr inkl. moms

Antal: 5
Enhet: m2

20% av total yta (ca 24 kvm)

Måla väggar och tak trapphus (pris per våningsplan)

År: 2045, upprepas med 20 års intervall
Styckpris: 33 000 kr exkl. moms
Kategori: Invändigt
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 607 000 kr inkl. moms

Antal: 9
Enhet: st

Priset inkluderar skrapning/slipning, spackling, grundmålning och målning 2 strykningar. Pris per våningsplan.

Byta solceller (komplett anläggning, pris per kW)

År: 2055, upprepas med 30 års intervall
Styckpris: 16 000 kr exkl. moms
Kategori: Installationer
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 917 000 kr inkl. moms

Antal: 23
Enhet: kW

Komplett byte eller nyinstallation av solcellsanläggning monterad på tak. Priset inkluderar solcellspaneler, skenor/fästen, ledningar och växelriktare. Priset inkluderar inte optimerare/styrning eller batterier. Priset baseras på summan av toppeffekten för alla paneler som ska bytas/monteras.

Byta takpapp/ytpapp inkl plåtdetaljer

År: 2055, upprepas med 30 års intervall
Styckpris: 800 kr exkl. moms
Kategori: Tak
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 612 000 kr inkl. moms

Antal: 307
Enhet: m2

Läggning av ny takpapp/ytpapp ovanpå befintlig papp samt utbyte av all täckande plåt på taket såsom krönplåtar, sarger och huvar. Priset gäller tak med normal svårighetsgrad och god framkomlighet.

Fasadställning (renovering av tegel)

År: 2055	Totalt pris: 528 000 kr inkl. moms
Styckpris: 400 kr exkl. moms	
Kategori: Fasader	Antal: 530
Läge: -	Enhet: m2
Märkning: -	

Komplett ställning för fasadarbeten som medför tyngre laster, exempelvis murning eller fönsterbyte. Priset inkluderar ställningshyra, transporter, montage och demontage. Hyrestid cirka 3 månader.

Foga om tegelfasad

År: 2055, upprepas med 30 års intervall	Totalt pris: 2 959 000 kr inkl. moms
Styckpris: 900 kr exkl. moms	
Kategori: Fasader	Antal: 1320
Läge: -	Enhet: m2
Märkning: -	

Lagning och urfräsning av befintliga fogar och ifyllnad med nya. Pris för bryttoyta d.v.s. inkl. yta för fönster, dörrar och andra öppningar i eller komponenter på fasadytan som ska åtgärdas.

Byta aluminiumfönster 3-glas

År: 2075, upprepas med 50 års intervall	Totalt pris: 10 725 000 kr inkl. moms
Styckpris: 18 000 kr exkl. moms	
Kategori: Fasader	Antal: 161
Läge: -	Enhet: st
Märkning: -	

Komplett byte till helt nytt fönster. Pris gäller träfönster med aluminiumklädd utsida och 3-glas. Pris inkluderar rivning befintligt fönster, montering nytt fönster samt återställning. Pris inkluderar ej inklädning, fönsterbleck eller andra komponenter förutom själva fönstret.

Byta elstammar/elstigare inkl elcentraler/gruppcentraler (elstambyte, flerbostadshus, pris per lägenhet)

År: 2075, upprepas med 50 års intervall	Totalt pris: 5 063 000 kr inkl. moms
Styckpris: 38 000 kr exkl. moms	
Kategori: Installationer	Antal: 36
Läge: -	Enhet: st
Märkning: -	

Komplett byte av elstammar/elstigare för flerbostadshus inkl. byte av elcentraler i lägenheter och rivning av gamla komponenter. Priset gäller för lägenhetshus med genomsnittlig boarea 70 m2 per lägenhet.

Fasadställning (fönsterbyte)

År: 2075

Styckpris: 400 kr exkl. moms

Kategori: Fasader

Läge: -

Märkning: -

Totalt pris: 785 000 kr inkl. moms

Antal: 530

Enhet: m2

Komplett ställning för fasadarbeten som medför tyngre laster, exempelvis murning eller fönsterbyte. Priset inkluderar ställningshyra, transporter, montage och demontage. Hyrestid cirka 3 månader.

Kommentarer

Denna del visar alla kommentarer som skrivits för planens åtgärder.

Skribent och tidpunkt	Kommentar
-----------------------	-----------

Ännu inga skapade kommentarer.

Åtgärdshistorik

Denna del visar alla åtgärder i underhållsplanen som markerats som genomförda och sparats i åtgärdshistoriken.

År	Namn	Planerat pris	Faktiskt pris	Kommentar
----	------	---------------	---------------	-----------

Ännu inga skapade historiska underhållsåtgärder.

Ekonomisk analys

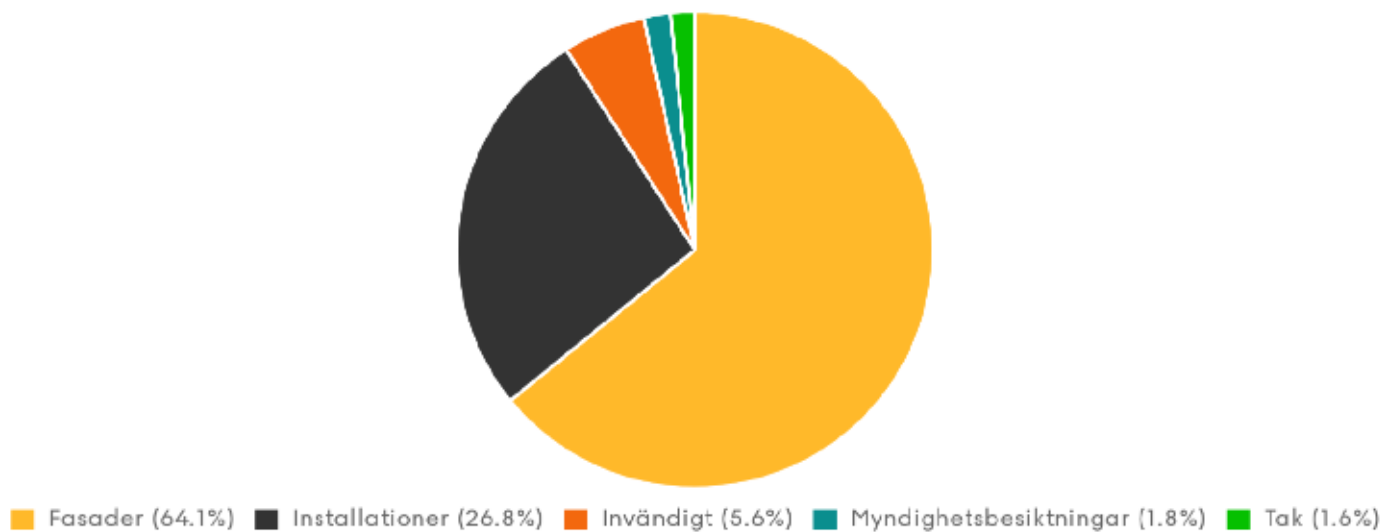
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Total utgift	53 505 385 kr
Utgift per år	1 049 125 kr
Utgift per år och m ²	490 kr / m ²
Underhållsskuld	0 kr
Underhållsskuld per m ²	0 kr / m ²

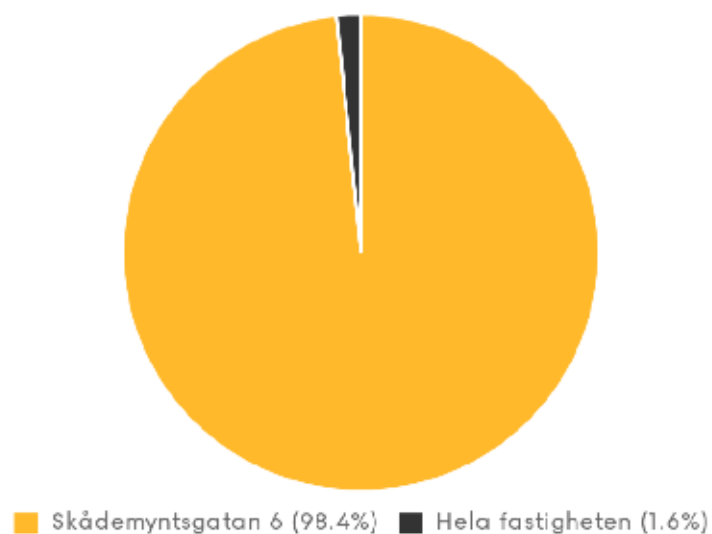
Utgift per status



Utgift per kategori

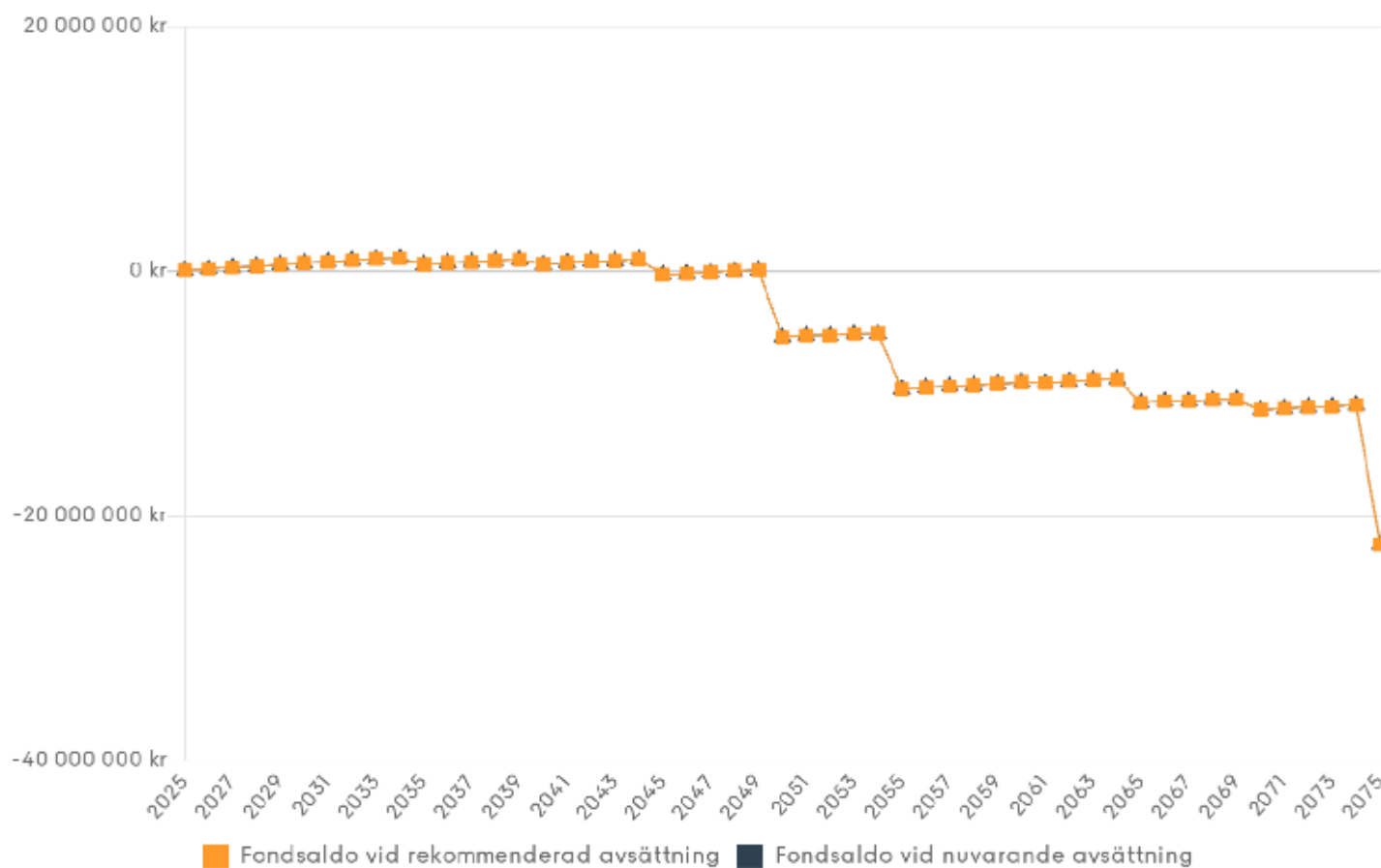


Utgift per byggnad



Avsättningsanalys

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

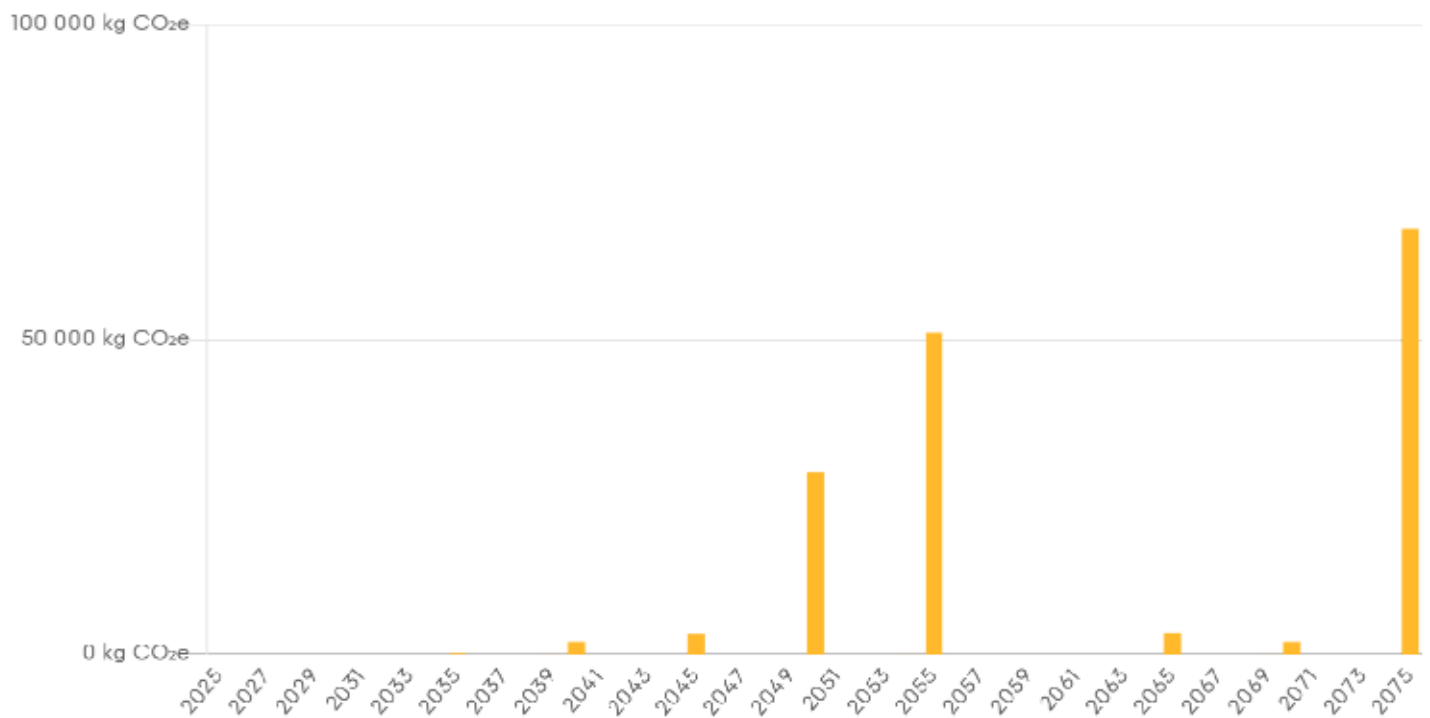


Nuvarande avsättning per m ² (BOA)	60 kr / m ²
Rekommenderad avsättning per m ² (BOA)	60 kr / m ²
Rekommenderad årlig avsättning till fond för underhåll	128 000 kr
Nuvarande årlig avsättning till fond för underhåll	128 000 kr
Saldo i underhållsfond vid inledningen av år 2025	0 kr

Hållbarhet

Denna del presenterar utsläpp och energibesparande utgifter.

CO₂-utsläpp per år



Avser 80 av 108 åtgärder som har CO₂e angivet.

CO ₂ -utsläpp för åtgärder	158 296 kg CO ₂ e
Utgifter för energibesparande åtgärder	18 872 750 kr

Sandra Isabella Katarina Åkerlund
sandra.akerlund@stena.com

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Maximilian Eldberg, Fastighetsägarna Service, och Peter Wipp, BostFast AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Apex i Göteborg, organisationsnummer 769642-6621.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Apex i Göteborg har ansökt om godkännande av intygsgivarna Maximilian Eldberg och Peter Wipp som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
 - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
 - b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

Skäl för beslutet

Maximilian Eldberg och Peter Wipp har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Apex i Göteborg om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Agneta Bruno.

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Agneta Bruno
handläggare