

EKONOMISK PLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RUBINEN BOHUSGATAN

Org nr. 769639-4647

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	sida
A Allmänna förutsättningar	1
B Beskrivning av fastigheten	2-4
C Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D Preliminär finansieringsplan	6
E Beräkning av föreningens årliga kostnader	7
F Beräkning av föreningens årliga intäkter.	8-10

Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter mm

G Ekonomisk prognos	11
H Nyckeltal	12
I Känslighetsanalys	13
J Särskilda förhållanden	14

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Rubinen Bohusgatan som har sitt säte i Göteborg, som registrerats hos Bolagsverket den 11 januari 2021, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske senast kvartal 1 2026. Inflyttning beräknas ske under perioden kvartal 2 2026.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat andelsöverlåtelseavtal samt på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i december månad 2025.

Föreningen har tecknat ett sexpartsavtal den 1 juli 2024 med parterna Balder Projekt i Göteborg Holding Fjärde AB, org nr: 559134–9450, Balder Projekt i Göteborg Holding Sjätte AB, org nr: 559093–6273, Balder Projekt i Göteborg Holding Sjunde AB, org nr: 559093–6331, Balder Projektutveckling AB, orgnr. 556699-9412, och Balder Bostadsgaranti AB, orgnr. 556730–2061.

Balder Projektutveckling AB (org.nr.556699-9412) ansvarar för projektutvecklingen samt svarar för intäkter och kostnader förutom avskrivningar fram till avräkningsdagen. Balder Bostadsgaranti AB org.nr. 556730–2061 kommer att köpa alla osålda lägenheter senast på avräkningsdagen.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Gar-Bo Försäkring AB utställd insatsgarantiförsäkring, varefter upplåtelse sker efter tillstånd lämnats av bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen har köpt samtliga andelar i en bostadsrättsförening vari fastigheten utgör en tillgång samt övertagit ett ingånget entreprenadavtal med Skanska Sverige AB om att färdigställa 93 lägenheter och en lokal.

Fastigheten och entreprenadavtalet har överförts till bostadsrättsföreningen genom ett förvärv, varefter bostadsrättsföreningen som föreningen köpt alla andelar i, infusioneras in i bostadsrättsföreningen. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde på marken är därmed lägre än det redovisade anskaffningsvärdet. Om föreningen i framtiden skulle upphöra med sin verksamhet och/eller sälja hel eller del av fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på det skattemässiga värdet som beräknas preliminärt bli ca 132 miljoner. Mot bakgrund av föreningens ändamål torde en realisering av den uppskjutna skatten kunna betraktas som osannolik.

Projektet finansieras av Handelsbanken.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Heden 22:21, Göteborgs kommun.
Adress:	Bohusgatan 7A-C, 11 A 411 39 Göteborg
Tomtens areal:	1 041 m ²
Bostadsarea:	6 074 m ²
Datum för bygglovsbeslut:	2021-07-05
Antal bostadslägenheter:	93 lägenheter i flerbostadshus
Husens utformning:	Ett punkthus om 14 samt ett lamellhus om 7 våningar, samt källare.

Gemensamma anordningar

Installationer:	Byggnaderna värms med fjärrvärme via golvvärme samt mekanisk från- och tilluft med energiåtervinning. Vattenrör i dusch/WC utförs generellt "dolda".
El:	Bostadsrättsföreningen har ett gemensamt el-abonnemang och föreningen kommer debitera respektive bostadsrättshavare för dennes förbrukning. Varje lägenhet kommer ha en undermätare. Inga separata abonnemang behövs för respektive lägenhet.
VA:	Kommunalt vatten och avlopp.
Hiss:	Tre gemensamma hissar.
Sophantering:	Sophantering och källsortering i gemensamt återvinningshus på gården som förvaltas via samfällighet.
Tvättstuga:	Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Tvättmaskin och torktumlare eller kombinationsmaskin finns i varje bostadslägenhet.
Kodlås:	Porttelefon/tagg för entréportar.
TV/data/telefoni:	Lägenheterna utrustas med fiber för datakommunikation och TV.
Parkering:	Föreningen är del av ett GA som administreras av en samfällighet som tillsammans med sina grannföreningar totalt disponerar 69 ospecificerade parkeringsplatser i ett underbyggt garage angränsande till föreningens fastighet.
Lägenhetsförråd:	Förråd till lägenheter finns i källarvåning och/eller inne i lägenheten.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RUBINEN BOHUSGATAN

Cykel- och rullstolsförråd:	Cykelförvaring i källare/garage, gårdshus samt entréplan.
Markbehandling:	Gårdsytor med plantering, gångar och gårdshus som förvaltas via gemensam GA med grannföreningar.
3D-information	Fastigheten innehåller 3D-utrymme över Bohusgatan.
Blivande samfällighet:	Rubinens samfällighetsförening kommer förvalta GA 11-12 och Bohusgatans samfällighetsförening kommer förvalta GA 41-44

Gemensamhets Anläggningar:	Namn	Andel/totalt	Syfte
	Heden GA:11	6/100	Kommunikationsytor, planteringar, cykelställ, ytterbelysning
	Heden GA:12	1,3/100	Dagvattenledningar med brunnar
	Heden GA:41	33/100	Underjordiskt garage
	Heden GA:42	11,56/100	Nerfartsramp
	Heden GA:43	31/100	Gårdsanläggningar, gårdsbyggnad, dagvattenanläggning
	Heden GA:44	31/100	Spillvattenledning

Servitut:	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Ändamål	Rättighetsbetyckning
	Förmån	Officialservitut	Underhåll mm balkonger	1480K-2020F156.1
	Förmån	Officialservitut	Tillträde mm byggnadstak	1480K-2020F156.6

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Pålad källarkonstruktion av betong.
Stomme:	Stomme av betong och bärande stål.
Entré/Trapphus:	Keramiska plattor i entré och trappsteg i Terrazzo och betong. Postboxar och lägenhetsregister i entréplan.
Fasader/Väggar:	Fasader av skiffer, puts, natursten samt Termowood. Fönsterbleck, stuprör och detaljer av plåt.
Takkonstruktion:	Takskiffer samt plåt på takkonstruktion av pappbelagt trä. Takavvattning, ventilationshuvar och detaljer av plåt.
Dörrar:	Entré- och glaspartier till trapphus av trä samt metall och glas. Lägenhetsdörrar är säkerhetsdörrar. Dörrar till allmänna utrymmen av metall.
Fönster:	Aluminiumbeklädda träfönster.
Balkonger/uteplatser:	Balkonger bestående av betongplatta med glas eller aluminium-räcke. Trällagda uteplatser i markplan och privata terrasser.

Kortfattad rumsbeskrivning ¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré/hall:	Parkett	Målat	Målat
Kök:	Parkett	Målat	Målat
Vardagsrum:	Parkett	Målat	Målat
Sovrum:	Parkett	Målat	Målat
Bad	Klinker	Kakel	Målat
WC:	Klinker	Kakel	Målat
Klädkammare:	Parkett	Målat	Målat

¹ Förteckning över standardinredning ibland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Underhållsplan

Till den ekonomiska planen biläggs en underhållsplan för föreningens byggnad. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år och finansieras genom avsättnings till yttre underhåll, amorteringar samt kassaöverskott.

C Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

1) Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt fastighetsskatt tom värdeåret samt köpeskilling för andelar i bostadsrättsförening	548 750 000 kr
Likviditetsreserv	350 000 kr
Summa	549 100 000 kr

Finansieringsplan

Fastighetsförvärv enligt ovan	549 100 000 kr
Föreningens lån	- 90 570 000 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	- 458 530 000 kr
Summa	- kr

1) Vid fastställande av köpeskillingen för andelar har det beslutats att återbetalning av investeringsmoms om 500 000 kronor skall tillfalla Balder. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre eller lägre än 500 000 kr skall köpeskillingen av andelarna regleras lika mycket men föreningens kontraktssumma kommer inte ändras och kommer vara den samma. Föreningen måste vara momspliktig och ha momspliktig verksamhet i sina uthyrda lokaler i minst 10 år för att inte riskera att bli återbetalningsskyldiga till skatteverket för eventuell utbetald investeringsmoms avseende lokaler.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och kommer under entreprenadtiden vara försäkrad genom Skanska Sverige AB's entreprenadförsäkring

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 252 000 000 kr för bostäder och ca 4 123 000 för lokaler.

D. Preliminär finansieringsplan

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader och amorteringar år 1 efter utbetalning av lånen.

Handelsbanken kommer finansiera föreningens lån.

Säkerhet för lånen kommer vara pantbrev i föreningens fastighet.

Antagna räntor för lånen är högre än aktuell räntenivå vid den ekonomiska planens upprättande.

Rak amortering 1 %, år 1-20, from år 21 uppräkningsfaktor 2 %, och total amorteringstid 68 år.

Räntekostnaden baseras på offererad räntenivå per den 13 november 2025 och en räntebuffert på 0,18%.

Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuell.

Lån	Belopp [SEK]	Räntesats [%]	Bindningstid [År]	Amorteringsplan [År]	Amortering [SEK]	Ränta [SEK]	Summa [SEK]
Lån 1	30 190 000	2,60%	1	68	301 900	784 940	1 086 840
Lån 2	30 190 000	2,75%	2	68	301 900	830 225	1 132 125
Lån 3	30 190 000	3,06%	4	68	301 900	923 814	1 225 714
Summa lån	90 570 000 kr				905 700 kr	2 538 979 kr	3 444 679 kr

Genomsnittsränta 2,80%

Lån	90 570 000 kr		
Insatser	296 244 475 kr		
Upplåtelseavgifter	162 285 525 kr		
Summa finansiering	549 100 000 kr	Summa år 1	3 444 679 kr

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Årliga driftskostnader och avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag inkl moms i förekommande fall

a) Räntekostnader och amortering År 1	Kostnad/år
Räntor	2 538 979 kr
Amortering	905 700 kr
Summa räntekostnader och amortering År 1	3 444 679 kr
b) Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll	185 880 kr
c) Driftskostnader	Kostnad/år
Ekonomisk förvaltning	87 500 kr
Arvode till styrelse	60 000 kr
Arvode till revisorer	20 000 kr
Föreningens administration	5 000 kr
Vatten	167 400 kr
Uppvärmning	217 000 kr
Gemensamhetsanläggningar, Samfällighet	177 572 kr
Samfällighet garage	49 810 kr
Fastighetsel	139 500 kr
Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning och städning	225 000 kr
Systematiskt brandskyddsarbete	12 000 kr
Måttjänster	27 900 kr
Filterbyten	46 500 kr
Hissar	33 000 kr
Försäkringar	80 000 kr
Lokalkostnader enl förbrukning och media	14 750 kr
Oförutsett	29 365 kr
Tv, bredband och telefoni	229 896 kr
Hushållsel	209 857 kr
Varmvatten	231 300 kr
Summa driftskostnader	2 063 350 kr
d) Övriga kostnader	Kostnad/år
Fastighetsskatt Lokal	41 230 kr
Inkomstskatt samfällighet garage	49 630 kr
Summa övriga kostnader År 1	90 860 kr
e) Summa beräknade kostnader år 1, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar (a-d)	5 784 768 kr
Avgår amorteringar	-905 700 kr
Avgår avsättningar	-185 880 kr
Avskrivningar	6 134 463 kr
f) Summa beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1	10 827 651 kr

a) I enlighet med finansieringsplan.

b) I enlighet med föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (50) år enligt underhållsplan.

c) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och den beräknade summan kan bli högre eller lägre.

d) Enligt nu gällande lagstiftning utgår inte fastighetsavgift de femton första åren efter värdeåret (färdigställandeåret). Balder projektutveckling AB svarar för fastighetsskatt fram till och med värdeåret.

e) I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter.

f) Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en K3 komponentavskrivningsplan på ca 68 år. Avskrivningsunderlaget är preliminärt.

Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

F. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Beräkning av löpande intäkter	i genomsnitt	Intäkt/år
Årsavgifter fördelade efter andelstal	715 kr/kvm/år	4 340 006 kr
Lokal (122 kvm/LOA)	3 500 kr/kvm/år	427 000 kr
Fakturerade lokalkostnader enligt förbrukning samt media		14 750 kr
Hysesintäkt lokaler motsvarande fastighetsvärd	1% av taxeringsvärde	41 230 kr
g) Årsavgifter TV, bredband och telefoni	206 kr/mån/lgh	229 896 kr
h) Årsavgift hushållsel	35 kr/kvm/år	209 857 kr
i) Årsavgift varmvatten	18 kbm/rok/år	231 300 kr
j) Intäkt samfälligheter		290 730 kr
Summa beräknade årliga intäkter		5 784 768 kr

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet inkl. amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som dels fördelas efter bostadsrätternas andelstal, dels per lägenhet och dels efter förbrukning.

g) TV och bredband kommer vara gruppanslutet och avgiften är preliminärt ca 206 kronor per lägenhet och månad. Kostnad för eventuell TV utöver det som av föreningen är upphandlat och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till respektive leverantör.

h) Årsavgift för hushållsel debiteras preliminärt med 35 kr/kvm (BOA). Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

i) Årsavgift för varmvatten debiteras preliminärt med 18 kbm/RoK och 50 kr/kbm. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

j) Intäkt från samfällighet för garageplatser enligt föreningens andelstal

F. Tabell Lägenhetsförteckning

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, insatser, andelstal, upplåtelse-, års- och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder inte ändring av insats, andelstal eller årsavgift. Andelstalen är beräknade på insatserna och avrundade till fem decimaler.

Tabell

Hus	Lgh Nr	Vån	Gt Area [kv.m]	Rok	1) M/B FB/T	Förändl lgh /utanför lgh	Andelstal [%]	Insats [SEK]	Upplåtelseavgift [SEK]	Insats + upplåtelseavgift [SEK]	Årsavgift [SEK]	Årsavgift TV, bredband och telefon [SEK]	2) Månadsavgift [SEK]	Beräknad årsavgift varmvatten [SEK]	Beräknad årsavgift hushållsel [SEK]
A	11001	0	47	2	M	U	0,87242%	2 584 482	265 518	2 850 000	37 863	2 472	3 361	1 800	1 624
A	11002	0	38	2	M	U	0,78845%	2 335 743	414 257	2 750 000	34 219	2 472	3 058	1 800	1 313
A	11101	1	43	2	B	U	0,83489%	2 473 321	551 679	3 025 000	36 234	2 472	3 226	1 800	1 486
A	11102	1	38	2	B	U	0,78777%	2 333 726	411 274	2 745 000	34 189	2 472	3 055	1 800	1 313
A	11103	1	71	3	FB	U	1,15384%	3 418 185	581 815	4 000 000	50 077	2 472	4 379	2 700	2 453
A	11201	2	73	3	B	U	1,17260%	3 473 766	1 421 234	4 895 000	50 891	2 472	4 447	2 700	2 522
A	11202	2	38	2	FB	U	0,78666%	2 330 424	464 576	2 795 000	34 141	2 472	3 051	1 800	1 313
A	11203	2	48	2	FB	I	0,86303%	2 556 692	618 308	3 175 000	37 456	2 472	3 327	1 800	1 658
A	11204	2	47	2	B	U	0,87242%	2 584 482	490 518	3 075 000	37 863	2 472	3 361	1 800	1 624
A	11205	2	38	2	B	U	0,79737%	2 362 161	432 839	2 795 000	34 606	2 472	3 090	1 800	1 313
A	11206	2	72	3	B	U	1,16322%	3 445 976	1 049 024	4 495 000	50 484	2 472	4 413	2 700	2 488
A	11301	3	73	3	B	U	1,17148%	3 470 459	1 524 541	4 995 000	50 842	2 472	4 443	2 700	2 522
A	11302	3	39	2	FB	U	0,79737%	2 362 161	482 839	2 845 000	34 606	2 472	3 090	1 800	1 347
A	11303	3	48	2	FB	I	0,86374%	2 558 781	666 219	3 225 000	37 486	2 472	3 330	1 800	1 658
A	11304	3	47	2	B	U	0,88180%	2 612 272	512 728	3 125 000	38 270	2 472	3 395	1 800	1 624
A	11305	3	38	2	B	U	0,78672%	2 330 608	514 392	2 845 000	34 144	2 472	3 051	1 800	1 313
A	11306	3	72	3	B	U	1,16322%	3 445 976	1 149 024	4 595 000	50 484	2 472	4 413	2 700	2 488
A	11401	4	73	3	B	U	1,17223%	3 472 660	1 622 340	5 095 000	50 875	2 472	4 446	2 700	2 522
A	11402	4	39	2	FB	U	0,79737%	2 362 161	532 839	2 895 000	34 606	2 472	3 090	1 800	1 347
A	11403	4	48	2	FB	I	0,86374%	2 558 781	716 219	3 275 000	37 486	2 472	3 330	1 800	1 658
A	11404	4	47	2	B	U	0,87449%	2 590 623	584 377	3 175 000	37 953	2 472	3 369	1 800	1 624
A	11405	4	38	2	B	U	0,78752%	2 332 992	562 008	2 895 000	34 178	2 472	3 054	1 800	1 313
A	11406	4	72	3	B	U	1,16322%	3 445 976	1 249 024	4 695 000	50 484	2 472	4 413	2 700	2 488
A	11501	5	73	3	B	U	1,17198%	3 471 926	1 723 074	5 195 000	50 864	2 472	4 445	2 700	2 522
A	11502	5	39	2	FB	U	0,79737%	2 362 161	582 839	2 945 000	34 606	2 472	3 090	1 800	1 347
A	11503	5	48	2	FB	I	0,86374%	2 558 781	766 219	3 325 000	37 486	2 472	3 330	1 800	1 658
A	11504	5	47	2	B	U	0,87350%	2 587 689	637 311	3 225 000	37 910	2 472	3 365	1 800	1 624
A	11505	5	38	2	B	U	0,78672%	2 330 608	614 392	2 945 000	34 144	2 472	3 051	1 800	1 313
A	11506	5	72	3	B	U	1,16322%	3 445 976	1 349 024	4 795 000	50 484	2 472	4 413	2 700	2 488
A	11601	6	73	3	B	U	1,17142%	3 470 275	1 824 725	5 295 000	50 840	2 472	4 443	2 700	2 522
A	11602	6	39	2	FB	U	0,79737%	2 362 161	632 839	2 995 000	34 606	2 472	3 090	1 800	1 347
A	11603	6	48	2	FB	I	0,86374%	2 558 781	816 219	3 375 000	37 486	2 472	3 330	1 800	1 658
A	11604	6	47	2	B	U	0,87381%	2 588 606	686 394	3 275 000	37 923	2 472	3 366	1 800	1 624
A	11605	6	38	2	B	U	0,78833%	2 335 377	650 623	2 995 000	34 214	2 472	3 057	1 800	1 313
A	11606	6	72	3	B	U	1,16322%	3 445 976	1 449 024	4 895 000	50 484	2 472	4 413	2 700	2 488
A	11701	7	73	3	B	U	1,17118%	3 469 542	1 925 458	5 395 000	50 829	2 472	4 442	2 700	2 522
A	11702	7	39	2	FB	U	0,79737%	2 362 161	682 839	3 045 000	34 606	2 472	3 090	1 800	1 347
A	11703	7	48	2	FB	I	0,86374%	2 558 781	866 219	3 425 000	37 486	2 472	3 330	1 800	1 658
A	11704	7	47	2	B	U	0,87455%	2 590 807	734 193	3 325 000	37 956	2 472	3 369	1 800	1 624
A	11705	7	38	2	B	U	0,78579%	2 327 857	717 143	3 045 000	34 103	2 472	3 048	1 800	1 313
A	11706	7	72	3	B	U	1,16322%	3 445 976	1 549 024	4 995 000	50 484	2 472	4 413	2 700	2 488
A	11801	8	104	4	B,FB	U/I	1,48222%	4 390 990	4 109 010	8 500 000	64 328	2 472	5 567	3 600	3 593
A	11802	8	48	2	FB	I	0,86374%	2 558 781	1 116 219	3 675 000	37 486	2 472	3 330	1 800	1 658
A	11803	8	47	2	B	U	0,87430%	2 590 073	784 927	3 375 000	37 945	2 472	3 368	1 800	1 624
A	11804	8	38	2	B	U	0,78449%	2 324 005	770 995	3 095 000	34 047	2 472	3 043	1 800	1 313
A	11805	8	77	3	FB,B	U	1,20796%	3 578 501	2 116 499	5 695 000	52 426	2 472	4 575	2 700	2 660
A	11901	9	106	4	B,FB,FB	U/I	1,50093%	4 446 420	4 303 580	8 750 000	65 140	2 472	5 634	3 600	3 662
A	11902	9	48	2	FB	I	0,86374%	2 558 781	1 166 219	3 725 000	37 486	2 472	3 330	1 800	1 658
A	11903	9	47	2	B	U	0,87375%	2 588 422	1 036 578	3 625 000	37 921	2 472	3 366	1 800	1 624
A	11904	9	38	2	B	U	0,78573%	2 327 673	1 017 327	3 345 000	34 101	2 472	3 048	1 800	1 313
A	11905	9	77	3	FB,B	U	1,21087%	3 587 122	2 207 878	5 795 000	52 552	2 472	4 585	2 700	2 660
A	12001	10	106	4	B,FB,FB	U/I	1,51031%	4 474 210	4 525 790	9 000 000	65 548	2 472	5 668	3 600	3 662
A	12002	10	48	2	FB	I	0,86374%	2 558 781	1 216 219	3 775 000	37 486	2 472	3 330	1 800	1 658
A	12003	10	47	2	B	U	0,87405%	2 589 339	1 085 661	3 675 000	37 934	2 472	3 367	1 800	1 624
A	12004	10	38	2	B	U	0,78641%	2 329 691	1 065 309	3 395 000	34 130	2 472	3 050	1 800	1 313
A	12005	10	77	3	FB,B	U	1,21049%	3 586 021	2 308 979	5 895 000	52 535	2 472	4 584	2 700	2 660
A	12101	11	106	4	B,FB,FB	U/I	1,50093%	4 446 420	4 803 580	9 250 000	65 140	2 472	5 634	3 600	3 662
A	12102	11	49	2	FB	I	0,87242%	2 584 482	1 240 518	3 825 000	37 863	2 472	3 361	1 800	1 693
A	12103	11	47	2	B	U	0,87461%	2 590 990	1 134 010	3 725 000	37 958	2 472	3 369	1 800	1 624
A	12104	11	38	2	B	U	0,78799%	2 334 371	1 110 629	3 445 000	34 199	2 472	3 056	1 800	1 313
A	12105	11	77	3	FB,B	U	1,20876%	3 580 886	2 414 114	5 995 000	52 460	2 472	4 578	2 700	2 660
A	12201	12	104	4	B,FB,FB	U/I	1,49155%	4 418 630	5 081 370	9 500 000	64 733	2 472	5 600	3 600	3 593
A	12202	12	47	2	FB	I	0,85365%	2 528 901	1 346 099	3 875 000	37 048	2 472	3 293	1 800	1 624
A	12203	12	47	2	B	U	0,87242%	2 584 482	1 190 518	3 775 000	37 863	2 472	3 361	1 800	1 624
A	12204	12	120	4	B,FB,B	U/I	1,65102%	4 891 062	6 108 938	11 000 000	71 654	2 472	6 177	3 600	4 146
A	12301	13	187	5	B, T	I	2,33582%	6 919 741	13 075 259	19 995 000	101 375	2 472	8 654	4 500	6 461
A	12302	13	186	5	B, T	I	2,30768%	6 836 371	13 158 629	19 995 000	100 153	2 472	8 552	4 500	6 426

1) M = Mark ingår i bostadsrätten, B = Balkong ingår i bostadsrätten, FB = Fransk balkong ingår i bostadsrätten, T = Terrass ingår i bostadsrätten

Varje lägenhet har förråd, antingen inne eller/och utanför lägenheten som ingår i bostadsrätten.

2) Månadsavgift exklusive varmvatten och hushållsel



E. Tabell Lägenhetsförteckning forts.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, insatser, andelstal, upplåtelse-, års- och månadsavgift. Lägenhetsarea är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder inte ändring av insats, andelstal eller årsavgift. Andelstalen är beräknade på insatserna och avrundade till fem decimaler.

Hus	Lgh Nr	Vån	Ca Area (kvm)	RoK	1) M/B FB/T	Förändl lgh / utanför lgh	Andelstal [%]	Insats [SEK]	Upplåtelseavgift [SEK]	Insats + upplåtelseavgift [SEK]	Årsavgift [SEK]	Årsavgift TV, bredband och telefon [SEK]	2) Månadsavgift [SEK]	Beräknad årsavgift varmvatten [SEK]	Beräknad årsavgift hushållsel
D	121001	0	95	4	M	I	1,38527%	4 103 785	1 791 215	5 895 000	60 121	2 472	5 216	3 600	3 282
D	121002	0	61	2,5	M	U	1,00375%	2 973 543	721 457	3 695 000	43 563	2 472	3 836	2 250	2 108
D	121003	0	91	4	M	U	1,38836%	4 112 939	1 582 061	5 695 000	60 255	2 472	5 227	3 600	3 144
D	121004	0	30	1	-	U	0,66604%	1 973 099	21 901	1 995 000	28 906	2 472	2 615	900	1 037
D	121101	1	102	5	FB,B	U/I	1,49155%	4 418 630	2 076 370	6 495 000	64 733	2 472	5 600	4 500	3 524
D	121102	1	61	2,5	B	U	1,00375%	2 973 543	1 121 457	4 095 000	43 563	2 472	3 836	2 250	2 108
D	121103	1	91	4	B,FB	U	1,38836%	4 112 939	2 082 061	6 195 000	60 255	2 472	5 227	3 600	3 144
D	121104	1	44	2	FB	I	0,82832%	2 453 857	791 143	3 245 000	35 949	2 472	3 202	1 800	1 520
D	121201	2	102	5	B	U/I	1,49155%	4 418 630	2 226 370	6 645 000	64 733	2 472	5 600	4 500	3 524
D	121202	2	66	3	B	U	1,10694%	3 279 235	990 765	4 270 000	48 041	2 472	4 209	2 700	2 280
D	121203	2	91	4	B	U/I	1,36022%	4 029 568	2 315 432	6 345 000	59 034	2 472	5 126	3 600	3 144
D	121204	2	44	2	B	I	0,82832%	2 453 857	841 143	3 295 000	35 949	2 472	3 202	1 800	1 520
D	121301	3	102	5	B	U/I	1,50093%	4 446 420	2 348 580	6 795 000	65 140	2 472	5 634	4 500	3 524
D	121302	3	66	3	B	U	1,10694%	3 279 235	1 065 765	4 345 000	48 041	2 472	4 209	2 700	2 280
D	121303	3	91	4	B	U/I	1,36022%	4 029 568	2 465 432	6 495 000	59 034	2 472	5 126	3 600	3 144
D	121304	3	44	2	B	I	0,82832%	2 453 857	891 143	3 345 000	35 949	2 472	3 202	1 800	1 520
D	121401	4	102	5	B	U/I	1,49155%	4 418 630	2 526 370	6 945 000	64 733	2 472	5 600	4 500	3 524
D	121402	4	66	3	B	U	1,10694%	3 279 235	1 140 765	4 420 000	48 041	2 472	4 209	2 700	2 280
D	121403	4	91	4	B	U/I	1,36022%	4 029 568	2 615 432	6 645 000	59 034	2 472	5 126	3 600	3 144
D	121404	4	44	2	B	I	0,82832%	2 453 857	941 143	3 395 000	35 949	2 472	3 202	1 800	1 520
D	121501	5	102	5	B	U/I	1,49155%	4 418 630	2 676 370	7 095 000	64 733	2 472	5 600	4 500	3 524
D	121502	5	66	3	B	U	1,10694%	3 279 235	1 215 765	4 495 000	48 041	2 472	4 209	2 700	2 280
D	121503	5	91	4	B	U/I	1,36022%	4 029 568	2 765 432	6 795 000	59 034	2 472	5 126	3 600	3 144
D	121504	5	44	2	B	I	0,82832%	2 453 857	991 143	3 445 000	35 949	2 472	3 202	1 800	1 520
D	121601	6	81	3	B,T	I	1,24765%	3 696 087	3 803 913	7 500 000	54 148	2 472	4 718	2 700	2 799
D	121602	6	114	4	T,B	U/I	1,60412%	4 752 112	5 747 888	10 500 000	89 619	2 472	6 008	3 600	3 939
Differens							-0,0001%				0				
Summa			6 074				100%	296 744 475	162 285 525	458 530 000	4 340 006	229 896	380 825	231 300	209 857

- 1) M = Mark ingår i bostadsrätten, B = Balkong ingår i bostadsrätten, FB = Fransk balkong ingår i bostadsrätten, T = Terrass ingår i bostadsrätten
Varje lägenhet har förråd, antingen inne eller/och utanför lägenheten som ingår i bostadsrätten.
2) Månadsavgift exklusive varmvatten och hushållsel

G. Ekonomisk prognos

Projekt: BRF Rubinen Bohusgatan		Kostnadsutveckling		Procent/år	
Ort: GÖTEBORG					
		Kr/m ²	Kronor		
Insats		48 773	296 244 475		
Upplåtelseavgift		26 718	162 285 525		
Summa insats o uppl.avg		75 491	458 530 000		
				ÅR 1	ÅR 2
				ÅR 3	ÅR 4
				ÅR 5	ÅR 6
				ÅR 10	ÅR 20

H. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bruttoarea: (beräknas på 8124 bruttoarea)	67 590 kr
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar, år 1, per kvadratmeter bruttoarea:	778 kr
Genomsnittlig amortering + avsättning till underhållsfond/per år/per bo	186 kr
(under prognosperiod, 20 år)	
Amortering per kvm bostadsarea, år 1:	149 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	14 911 kr
Insats och upplåtelseavgifter per kvadratmeter bostadsarea:	75 491 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni, varmvatten, och hushållsel)	340 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni men exkl varmvatten och hushållsel)	752 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni, varmvatten och hushållsel)	825 kr
Varmvatten per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	38 kr
Hushållsel per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	35 kr
Hysesintäkt lokal per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	80 kr
Intäkt samfällighet per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	48 kr

I. Känslighetsanalys

	<i>Summa årliga årsavgifter per m²/boa</i>	<i>Summa årliga årsavgifter per m²/boa</i>	<i>Summa årliga årsavgifter per m²/boa</i>
År	<i>Enligt ekonomisk prognos</i>	<i>Om räntan över- stiger ekonomisk prognos med 1 %</i>	<i>Om inflationen överstiger ekonomisk prognos med 1 % *</i>
1	825	974	825
2	842	989	845
3	858	1004	866
4	875	1020	887
5	893	1036	909
6	911	1053	931
10	986	1122	1027
20	1202	1323	1320

* Driftskostnaden, avsättningen och fast.avg. ökar med 1% per år i förhållande till ekonomisk prognos

* Årsavgift inkl. TV, bredband, telefoni, varmvatten och hushållsel

J. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlagga insats och i förekommande fall upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Föreningens årliga kostnader fördelas efter lägenheternas andelstal, efter förbrukning och lika belopp per lägenhet. Överlåtelseavgift, upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte ska äventyras.
3. Angiven bostadsarea/boa är baserad på en på ritning uppmätt area. Mindre avvikelser i funktion eller bostadsarea/boa påverkar inte de fastställda insatserna.
4. Bostadsrättshavaren ska, på egen bekostnad, till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick i enlighet med föreningens stadgar. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av upplåtelseavtalet.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning och likvidation ska föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
6. Årsavgift ska erläggas månadsvis i förskott.
7. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring.
8. De i planen lämnade uppgifterna angående utförande, kostnader, intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande kända kostnader och intäkter. Det innebär bland annat att ändringar i ränteläget under perioden fram till slutlig placering kan ge förändrade boendekostnader.
9. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.

Den ekonomiska planen har upprättats i ett (1) digitalt original exemplar, som undertecknats av behöriga företrädare genom e-signering. För Bostadsrättsföreningen Rubinen Bohusgatan har Olle Kruus, Åke Ahlinder och Denis Matenda signerat i egenskap av registrerade firmatecknare.



UNDERHÅLLSPLAN

Brf Rubinen Bohusgatan
Göteborg

2025-11-20

© Sustend AB 2025

GRATTIS TILL ER NYA FASTIGHET!

Du läser nu en Sustend Underhållsplan, ett ypperligt verktyg som hjälper er att få full koll på fastigheten och säkerställa att den kommer kunna må bra i långa tider framöver. För att ni snabbt ska få bästa möjliga nytta av planen rekommenderar vi att ni säkerställer att alla i styrelsen förstår underhållsplanen och inför rutiner för användande och uppdatering, så att ni direkt kommer i gång med en effektiv förvaltning.

KONTAKTA OSS OM NI VILL HA MER INFORMATION

Vi berättar gärna mer om er underhållsplan, hur ni bäst använder den i ert styrelsearbete och vad ni bör tänka på när ni planerar era framtida projekt.

GLÖM INTE ATT UPPDATERA UNDERHÅLLSPLENEN!

Denna underhållsplan har utarbetats innan fastigheten färdigställts, vilket innebär att den grundar sig enbart på ritningar och övriga dokument och någon besiktning har inte varit möjlig. Planen bör uppdateras **inom fem år från fastighetens färdigställande** för att den ska bli så exakt och användbar som möjligt. Detta görs genom en besiktning av fastigheten och genomgång med styrelsen. Därefter uppdateras planen för att kunna fortsätta ligga till grund för förvaltningen på lång sikt.

Kom ihåg att ni alltid kan
fråga oss på Sustend om något är oklart,
det kostar inget!

TELEFON:	010 - 175 69 09
EPOST:	Info@sustend.se
WEBB:	sustend.se

UNDERHÅLLSPLENEN ÄR BARA BÖRJAN!

Även om vårt uppdrag med er underhållsplan nu är avslutat så står vi alltid till er tjänst om ni önskar hjälp med projektledning för att genomföra åtgärderna i planen, eller har behov av någon av våra andra tjänster. Vi är aldrig längre än ett telefonsamtal bort!

Den här underhållsplanen är framtagen på uppdrag av Fastighets AB Balder och ger er i styrelsen ett enkelt verktyg för att ta hand om er fastighet.

UPPHANDLING OCH PROJEKTLEDNING

En detaljerad projektering och upphandling i konkurrens hjälper er att säkra kvaliteten och minimera kostnaderna för renoverings- och underhållsprojekt. Vi hjälper gärna till med detta och mycket mer som del av tjänsten [Sustend Projektledning](#).

Sustend är ett konsultbolag inom byggprojektledning, underhållsplanering och besiktningar. Vi hjälper bostadsrättsföreningar, fastighetsägare och kommuner att ta hand om och utveckla sina fastigheter!

Läs mer om oss under www.sustend.se

INNEHÅLL

OM DENNA UNDERHÅLLSPLAN	2
INTRODUKTION.....	5
VAD SÄGER LAGEN?	8
ANDRA VIKTIGA SAKER ATT HÅLLA KOLL PÅ	9
DEL 1 - GUIDE	10
INFORMATION OM FASTIGHETEN	10
EKONOMI.....	12
DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN.....	13
SLUTSATS.....	14



INTRODUKTION

En kort introduktion till underhållsplanering och den årliga arbetsprocessen.



DEL 1 - GUIDE

Ger djupare förståelse om fastighetens olika delar, deras skick och vilka åtgärder som krävs



DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN

Fastighetsägarens arbetsverktyg där alla projekt, åtgärder och kostnader finns i olika vyer.

OM DENNA UNDERHÅLLSPLAN

Planen startar:	2026-01-01
Tidsomfattning:	50 år
Omfattning:	Samtliga delar av fastigheten där föreningen ansvarar för underhållet, indelat i: • Mark • Fasader • Tak • Invändigt (allmänna utrymmen) • Installationer
Övrig information:	Planen är upprättad på ritning under tiden för fastighetens uppförande.
Kostnadsangivelser:	Uppskattade kostnader i planen är inklusive moms och inklusive 10% byggherrekostnader*. Kostnaderna är exklusive indexuppräkning. Hänsyn till det bör tas inför varje ny årsbudget.

* Byggherrekostnader är ett påslag som inkluderar indirekta kostnader som uppstår när åtgärderna ska genomföras, exempelvis projektering, projektledning och besiktningar.

Kostnaderna i planen är baserade på en sammanvägning av referensvärden från prisdatabaser, erfarenheter från liknande objekt samt prisuppgifter från leverantörer och entreprenörer. Det är inte möjligt att garantera att kostnaden för det faktiska genomförandet blir den som anges. Faktorer som påverkar priset för genomförandet är bland annat entreprenörers beläggningsnivå, tid på säsongen, tillgänglighet och specifika önskemål.

SÅ HÄR HAR VI TAGIT FRAM ER UNDERHÅLLSPLAN

Analys – Våra byggkonsulter analyserar ritningar, beskrivningar och övriga underlag för att fastställa vilka material och konstruktioner som finns och deras framtida underhållsbehov.



Bearbetning - Planens olika delar arbetas fram på kontoret. Här deltar ofta ännu fler kollegor som var och en bidrar med sina specialistkompetenser inom olika områden. Åtgärder beräknas, prissätts, prioriteras och planeras så att de bildar väl samordnade projekt. Övriga delar skrivs och packas ihop till ett snyggt och lättarbetat dokument.



Leverans - Planen levereras som PDF samt läggs upp i Planima, där ni själva kan arbeta vidare med den om så önskas.



Uppföljning - Vi hör av oss för att säkerställa att ni är nöjda samt att ni kommit igång med planen. Om ni vill ändra något så ordnar vi det kostnadsfritt.

VAD NI BÖR GÖRA NU

UPPDATERING AV UNDERHÅLLSPLENEN

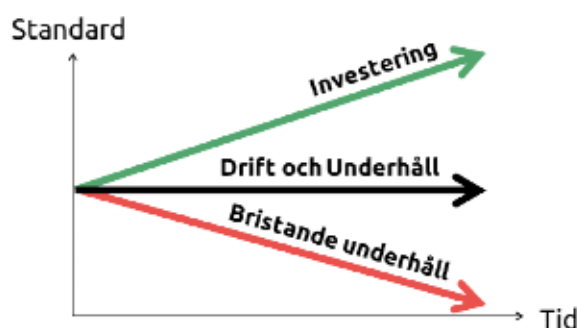
Denna underhållsplan har utarbetats innan fastigheten färdigställts, vilket innebär att den grundar sig enbart på ritningar och övriga dokument och någon besiktning har inte varit möjlig. Planen bör uppdateras inom fem år från färdigställandet för att den ska bli så exakt och användbar som möjligt i den långsiktiga förvaltningen. Detta görs genom en besiktning av fastigheten och genomgång med styrelsen. Därefter uppdateras planen för att kunna fortsätta ligga till grund för förvaltningen på lång sikt.



INTRODUKTION

VAD ÄR UNDERHÅLLSPANERING?

Genom aktiv underhållsplanering kan fastighetsägaren planera långsiktigt och kostnadseffektivt, få en bra struktur för underhållet och arbeta förebyggande. Underhåll är kärnan av fastighetsägandet och den aktivitet som har störst inverkan på fastighetsägarens ekonomi och verksamhet.



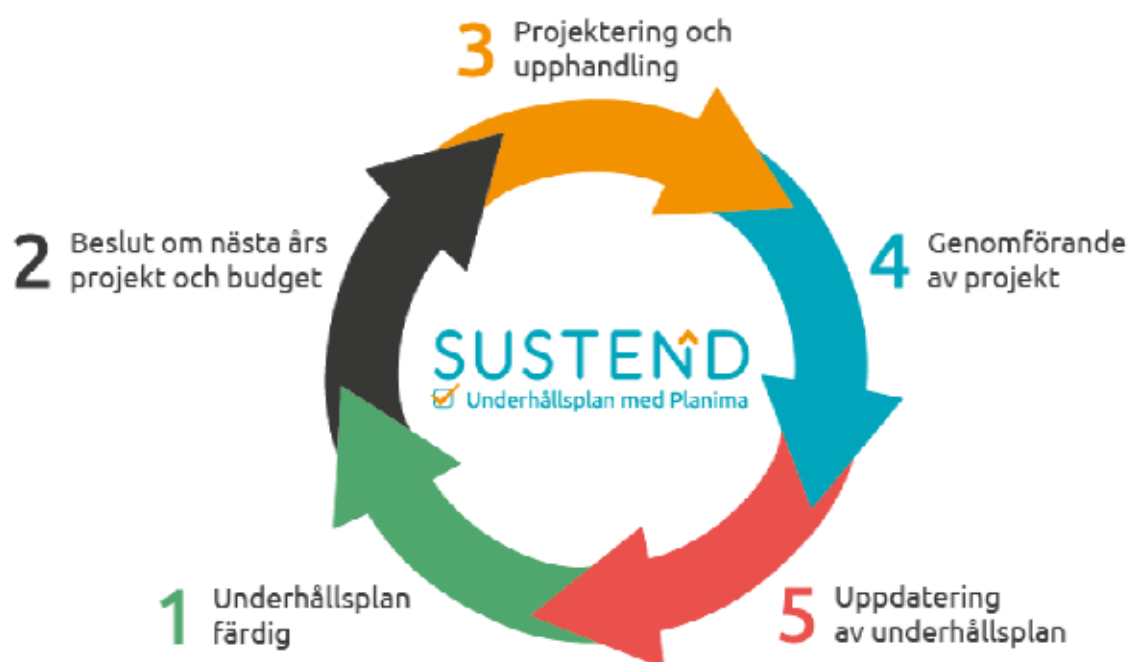
UNDERHÅLL: Återställer en funktion till ursprunglig status. Det kan vara Planerat (förebyggande) eller Felavhjälpande. Åtgärdernas intervall är vanligen mer än ett år. Ett av underhållsplaneringens huvudsyften är att minimera andelen Felavhjälpande underhåll, eftersom det oftast är betydligt dyrare och krångligare. Exempel: Ett tak bör underhållas innan det börjat läcka snarare än att lagas då läckor och kostsamma fuktskador redan har uppstått.

DRIFT: Åtgärder som bibehåller en funktion. Ofta många, små och återkommer minst en gång per år. Exempel är smörjning av lås, filterbyten och byte av ljuskällor. Drift hanteras löpande och dessa åtgärder tas inte med i underhållsplanen.

INVESTERINGAR: Standardhöjande åtgärder, exempelvis byte till säkerhetsdörrar eller installation av bergvärme. Underhållsåtgärder kan ha karaktären av investeringar eftersom en viss standardhöjning ofta sker när en komponent ersätts med en ny och bättre motsvarighet. Renodlade standardhöjningar ingår inte i underhållsplanen om det inte uttryckligen önskats eller redan beslutats då planen tas fram.

DEN ÅRLIGA ARBETSPROCESSEN

Styrelsen beslutar om nästa års åtgärder och för dessa vidare till projektplanering och nästa års budget. Därefter utförs åtgärderna. Efter färdigställandet följs arbetet upp. Underhållsplanen uppdateras, utförda åtgärder bockas av, eventuella omprioriteringar görs och priser uppdateras. Med den uppdaterade planen är styrelsen sedan redo för att besluta om nästa års åtgärder och budget. Den ekonomiska förvaltaren får i och med detta en årlig koll på föreningens ekonomi.



VIKTEN AV KONTINUERLIG UPPDATERING

För att hålla kostnadsnivån aktuell och kunna stämma av underhållsarbetet bör planen uppdateras årligen. I Planima kan ni själva göra ändringar i planen och enkelt testa hur olika scenarion påverkar teknisk och ekonomisk planering. Utförda åtgärder bockas av, andra flyttas och ändras och prisnivåerna justeras. På så sätt säkerställer ni att underhållsplanen blir användbar i många år framöver.

VARFÖR UNDERHÅLLSPLANERA?

Skapar **TRYGGHET** för styrelse och medlemmar

- Ger en objektiv och detaljerad bild av hur alla delar av huset mår.
- Berättar exakt vad som behöver göras, nu och på lång sikt.
- Minskar risken för obehagliga överraskningar.
- Säkerställer att föreningen tar ut rätt avgift för att klara framtida kostnader.
- Skapar en bättre boendemiljö utan hälso- och miljöfaror.
- Säkerställer att styrelsen följer lagen och fullföljer sitt fastighetsägaransvar.
- För nya hus: identifierar oupptäckta byggfel och ser till att byggaren åtgärdar dem.

Bättre **EKONOMI** idag och på lång sikt

- Minskade kostnader genom smart samordning av underhåll i färdiga projekt.
- Jämnar ut underhållskostnaderna över tid.
- Reducerar andelen dyrt akut underhåll.
- Maximerar fastighetens och lägenheternas värde över tid.
- Gör det enklare att låna - bankerna gillar Sustend Underhållsplan!
- Få reda på fastighetens verkliga driftskostnader idag och på lång sikt.

Ett mycket **EFFEKTIVT** sätt att sköta fastigheten

- Ta beslut direkt på fakta och färdiga belopp, slipp onödigt tjat.
- Fokus på rätt saker: att driva underhållsprojekt istället för att fastna i småfrågor.
- En årlig checklista med färdiga projektförslag sparar väldigt mycket tid.
- Mindre personberoende tack vare användarvänliga system och fasta rutiner.
- Nya ledamöter sätter sig snabbt in i underhållsarbetet.
- Ekonomiska förvaltare, revisorer, entreprenörer, förvaltare, fastighetsskötare, mäklare, köpare - alla hittar informationen de behöver i planen!

Läs mer på vår hemsida:
[Sustend Underhållsplan för bostadsrättsföreningar.](#)

VAD SÄGER LAGEN?

Det finns ett antal lagar, förordningar, föreskrifter och allmänna råd som reglerar hur underhållet av en fastighet ska skötas. De viktigaste av dessa är:

Bostadsrättslagen

"5 § Bostadsrättsföreningens stadgar skall ange [...] 7. de grunder enligt vilka medel skall avsättas för att säkerställa underhållet av föreningens hus"

Kommentar: Medel ska avsättas till underhåll, men det är inte tydligt hur detta ska göras i praktiken. Underhållsplanen ger vägledning till en passande avsättningsnivå.

"4§ Sedan tillträde medgetts är föreningen skyldig att hålla lägenheten, huset och marken i gott skick, i den mån ansvaret inte enligt 12 § vilar på bostadsrättshavaren."

Kommentar: Styrelsen måste hålla fastigheten i gott skick. Det är dock viktigt att ha en tydlig gränsdragning för vad bostadsrättshavaren ansvarar för om konflikter ska undvikas.

Plan- och bygglagen (PBL)

"14 § Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt."

Kommentar: Styrelsen är ansvarig för att byggnaden hålls i vårdat skick. Det räcker inte heller att bara att underhålla huset, det måste göras rätt!

Boverkets Byggregler (BBR)

"2:51 Innan byggnader eller delar av dem tas i bruk bör det finnas skriftliga instruktioner för hur och när idrifttagande och provning samt skötsel och underhåll ska utföras. Detta för att de krav på byggnader och deras installationer som följer av dessa föreskrifter och av huvud-författningarna ska uppfyllas under brukstiden. Vid ändring av byggnader kan befintliga instruktioner behöva kompletteras eller uppdateras. Dokumentationen ska anpassas till byggnadens användning samt till installationernas omfattning och utformning. [...] En plan för periodiskt underhåll bör omfatta 30 år."

Kommentar: En underhållsplan anpassad till varje byggnads unika utformning och förutsättningar ska finnas på plats redan när huset byggs, och bör sträcka sig över en lång tidsperiod.

ANDRA VIKTIGA SAKER ATT HÅLLA KOLL PÅ

SBA

Systematiskt brandskyddsarbete. Dokumentation av brandskyddet bör finnas för att säkerställa att brandskyddsåtgärder vidtas och hålls funktionsdugliga. Tillsyn och dokumentation bör utföras årligen.

OVK

Obligatorisk ventilationskontroll. Ska utföras regelbundet i flerbostadshus och lokaler. Besiktningsintervallet beror på vilket ventilationssystem fastigheten har.

ENERGIDEKLARATION

Ska utföras var 10:e år.

LEKPLATSBESIKTNING

Utöver regelbunden tillsyn bör lekutrustningen säkerhetsbesiktigas årligen och dokumenteras med protokoll av person med specialkompetens.

TAKSÄKERHET

Besiktning av taksäkerhetsutrustningen bör utföras minst vart femte år av besiktningsman som är sakkunnig i taksäkerhet.

BESIKTNING AV HISSAR

För att hissarna ska få användas krävs att de kontrolleras årligen och att anordningen godkänns.

RADONMÄTNING

Radonhalten i bostäder ska vara lägre än 200 Bq/m³ luft.

ELDSTÄDER

Eldstäder ska genomgå en brandskyddskontroll vart sjätte år, på fastighetsägarens initiativ. Ungefär varannan gång är det också lämpligt att provtrycka rökkana-lerna för att kontrollera tätheten.

BESIKTNING AV TRYCKKÄRL

Tryckkärl såsom expansionskärl, varmvattenberedare, pannor och rörledningar ska besiktigas av ackrediterade företag.

BESIKTNING AV GASLEDNINGAR

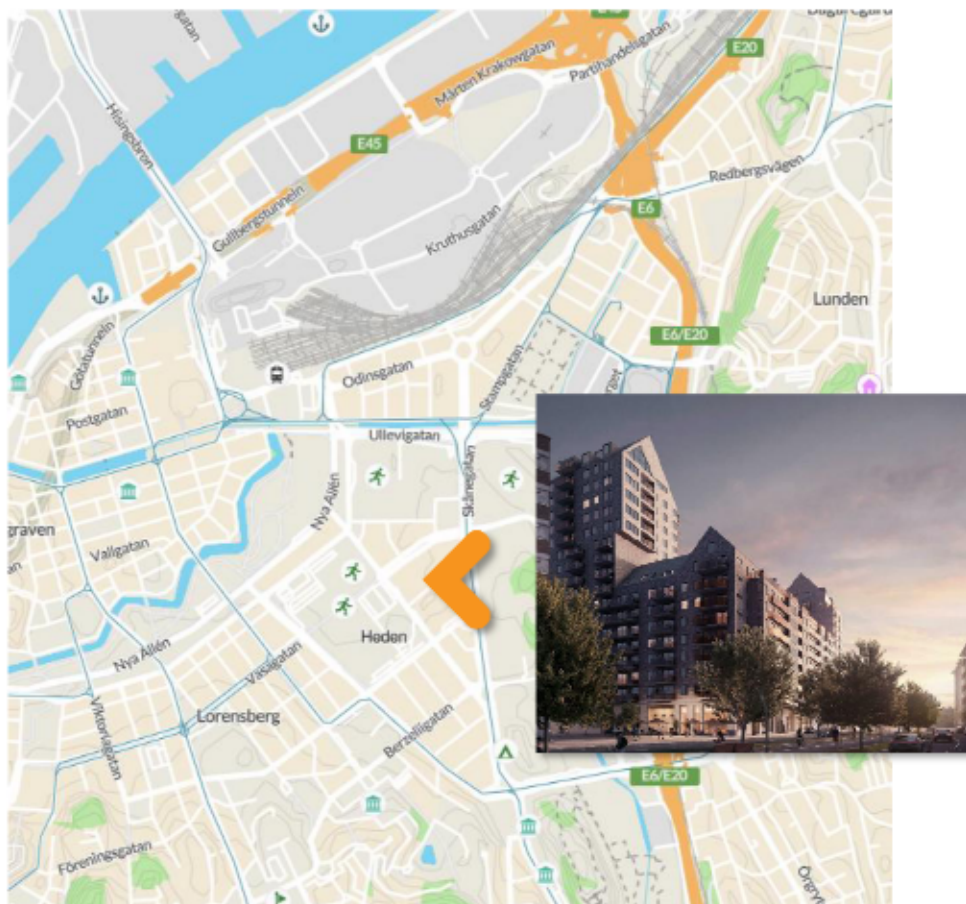
Ledningar bör täthetsbesiktas vart 5:e år, vilket gasleverantören vanligtvis åtar sig.

IS OCH SNÖ PÅ TAK

Fastighetsägaren ansvarar för att utan oskäligt dröjsmål avlägsna snö och is som kan rasa ned och skada personer eller egendom

DEL 1 - GUIDE

INFORMATION OM FASTIGHETEN



Fastighetsbeteckning	Heden 22:21		
Adress	Bohusgatan 1, 7A-C & 11A, 411 39 Göteborg		
Byggår	2026	Ombyggnadsår	-
Antal lägenheter	93 st	Total boarea (BOA)	6074 m²
Antal lokaler	1 st	Total lokalarea (LOA)	122 m²

KORT BESKRIVNING

Fastigheten består utav två bostadshus.

Grund	Källargrund
Stomme	Betong
Fasader	Puts Natursten
Tak	Bandtäckning av plåt Skiffertak
Ventilation	Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning (FTX)
Värme	Vattenburen fjärrvärme
Vatten och avlopp	Avloppsrör av gjutjärn Varm- och kallvattenledningar av koppar
El	Egna elmätare för lägenheter

ARKITEKTUR

Alla hus är konstverk, oavsett utformning och tidsepok. Med sina tidstypiska detaljer och material är de viktiga kulturhistoriska objekt som bjuder kommande generationer på en lärorik resa bakåt i tiden. Underhållet ska ta hänsyn till det arkitektoniska uttrycket och bevara husets identitet, något vi lägger stor vikt vid i underhållsplaneringen.

EKONOMI

HUR SKA UNDERHÅLLSKOSTNADERNA FINANSIERAS?

Er underhållsplan innehåller budgeterade kostnader i hög detaljnivå och under lång tid framöver vilket gör det lätt att planera i god tid för kommande kostnader. När planen är färdig börjar ofta den ekonomiska diskussionen, och där vill vi passa på att ge lite tips!

AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND OCH AVSKRIVNINGAR

Förenklat finns det två olika perspektiv att se på kostnaderna i underhållsplanen: kassaflöde eller redovisning. När vi pratar kassaflöde så innebär det verkliga pengar d.v.s. pengar som flödar in ut och från era konton. Redovisning innebär de siffror som ni hittar i er årsredovisning. När vi pratar redovisning så är kopplingen till verkliga pengar ibland inte så tydlig. Exempelvis så innebär inte begreppet "avsättning till underhållsfond" att ni nödvändigtvis sätter in pengar i en fond eller på ett konto. Ni kan ha mycket pengar i er underhållsfond i redovisningens värld, men det behöver inte betyda att ni har verkliga pengar att betala kommande underhåll med. Inte heller avskrivningar har en tydlig koppling till faktiska pengar.

I UNDERHÅLLSPLENEN ÄR VERKLIGA PENGAR I FOKUS

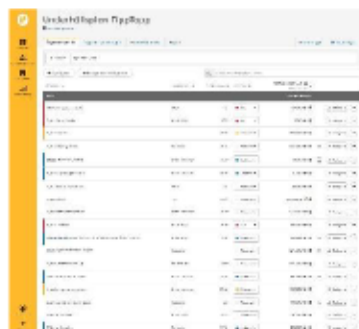
I underhållsplanen pratar vi kassaflöde. Underhållsåtgärderna kommer att kosta verkliga pengar som måste finnas tillgängliga när det är dags för genomförande. Det kan exempelvis göras genom att spara pengar på ett konto för framtida underhållskostnader, genom att ta upp nya lån, eller en kombination av dessa alternativ. Det är upp till er att välja strategi. Vår rekommendation är att ni säkerställer att verkliga pengar finns tillgängliga. För en fingervisning om ett lämpligt belopp så är nyckeltalet "Genomsnittlig underhållskostnad per år" en bra utgångspunkt. I Planima kan ni prova er fram med olika scenarion för hur just er förening kan finansiera det planerade underhållet.

DEM SKA NI VÄNDA ER TILL I EKONOMISKA FRÅGOR?

När det gäller dessa djupgående ekonomiska diskussioner så bör ni i första hand vända er till er ekonomiska förvaltare och/eller revisor. De är väl insatta i just er förenings unika ekonomiska förutsättningar och besitter de detaljkunskaper som krävs för att överföra underhållsplanen korrekt till ekonomiska termer, både kassaflöde och redovisning.

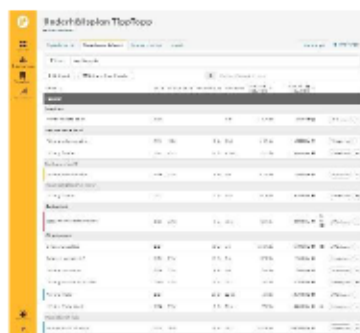
DEL 2 - UNDERHÅLLSPÅN

Underhållsplanering ska vara enkelt! Därför använder vi Planima, en användarvänlig webbapplikation utvecklad speciellt för detta ändamål. Där kan ni själva ändra i planen och testa hur olika scenarion påverkar teknisk och ekonomisk planering. Kapitlen nedan är automatiskt skapade utdrag ur Planima.



UNDERHÅLLSÅTGÄRDER/ KOSTNADER PER ÅR

Denna vy är en checklista över vad som ska göras varje år och hur mycket det kommer att kosta. Här kan ni lägga till, flytta, ändra eller ta bort åtgärder så att planen alltid stämmer överens med verkligheten. Kostnader, beräkningar och diagram uppdateras automatiskt och i realtid så att ni direkt ser hur scenariot förändras.



UNDERHÅLLSÅTGÄRDER/KOSTNADER PER KATEGORI

I denna vy sorteras alla åtgärder efter Kategori och Läge istället för efter år. På så vis blir det enkelt att exempelvis se alla underhållsåtgärder som ligger under kategorin "Tak", eller direkt se antalet fönster. Vyn ger en detaljerad överblick över olika delars underhållsbehov samt mängder och styckpriser.



EKONOMISK ANALYS

Hur mycket kostar underhållet? Hur mycket ska vi spara varje år? Hur stor andel av kostnaderna är akuta? Här finns svaren. I den ekonomiska analysen kan ni enkelt se hur underhållsåtgärderna påverkar den ekonomiska planeringen. Ni kan snabbt testa fram en passande avsättningsnivå till underhållsfonden och se hur underhållskostnaderna fördelar sig på olika Kategorier och Status.

SLUTSATS

Genom att börja arbeta med denna underhållsplan blir det enkelt att ta hand om fastigheten på lång sikt samt säkerställa en sund ekonomisk planering så att resurser finns när de behövs.

Vi tackar för att vi fått förtroendet att upprätta er Sustend Underhållsplan och vi hjälper gärna till med att svara på frågor eller hjälper er vidare i underhållsarbetet!

SUSTEND AB

PROJEKTANSVARIG BYGGKONSULT

Den projektansvarige byggkonsulten har haft övergripande ansvar för framtagandet av underhållsplanen och hjälper er gärna om ni har frågor.



Mathias Folkow Rindstad



Underhållsplan

År 2026 till 2075

Heden 22:21

Brf Rubinen Bohusgatan

Datum för utskrift: 2025-11-20

SUSTEND

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	28
Ekonomisk analys	37

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.



Underhållsplanens inställningar

Namn	Underhållsplan Brf Rubinen Bohusgatan
Startår	2026
Slutår	2075
Moms på kostnadssummor	25.0%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	10.0%
Årlig uppräknings (%)	0.0%
Basår för indexering	2026
Filter	• År: 2026 - 2075 • Utgiftstyp: Alla åtgärder

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.



Brf Rubinen Bohusgatan



Adress	Bohusgatan 1, 7A-C & 11A 41139 Göteborg
Boarea (BOA)	6074 m ²
Lokalarea (LOA)	122 m ²
Byggår	2026

FÖRDELNING AV ENERGIKLASSER

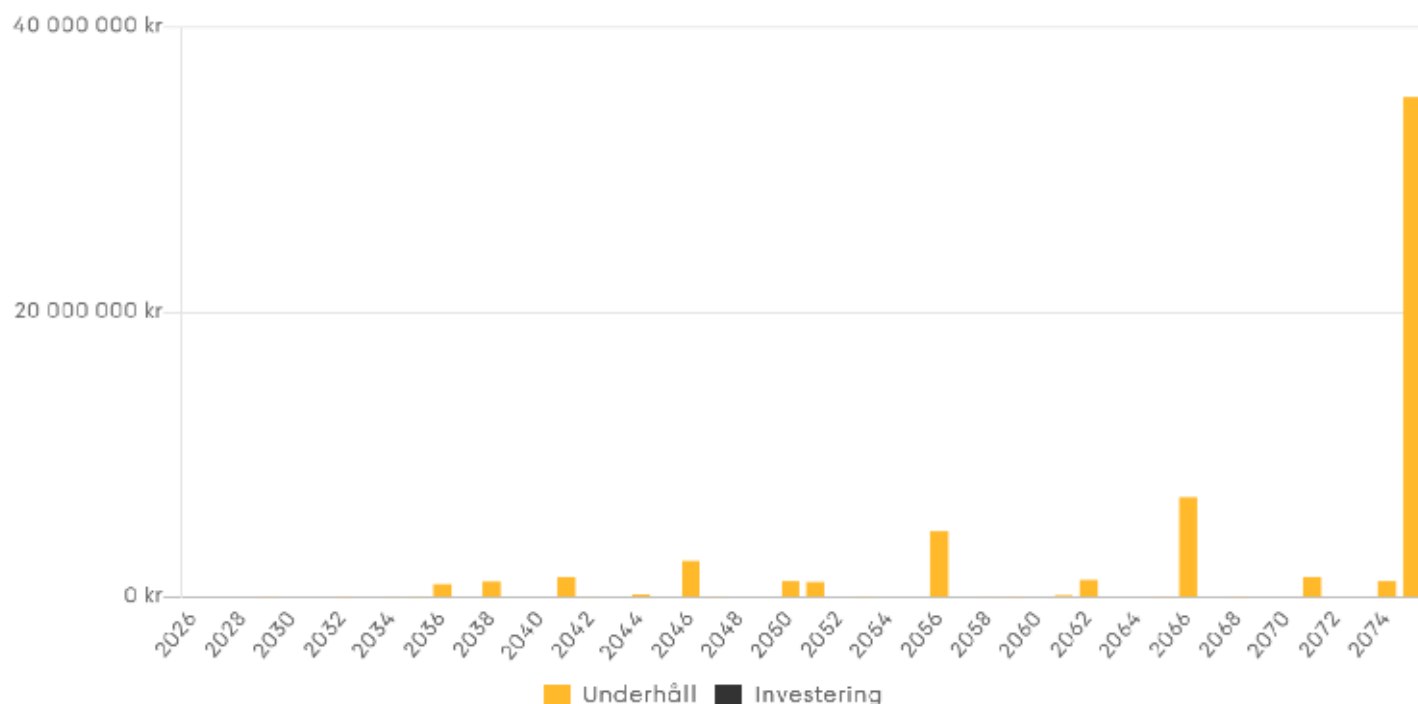


Åtgärder per år

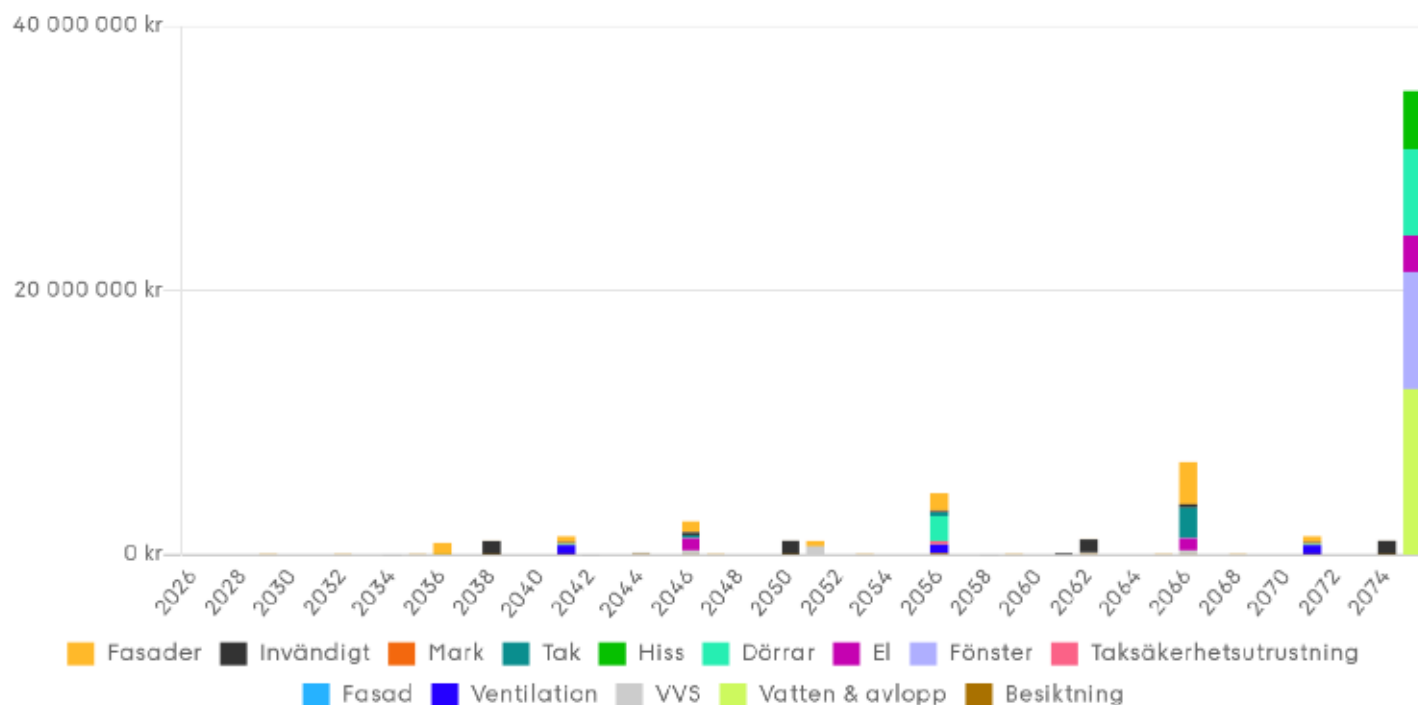
Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.



Totala utgifter per utgiftstyp och år



Totala utgifter per kategori och år



2029					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
OVK besiktning	Besiktning	Invändigt (Brf Rubinen)	3 år	Planerad	75 000 kr
					75 000 kr

2031					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Taksäkerhetsbesiktning För hjälp med taksäkerhetsbesiktning och offert kontakta info@sustend.se	Besiktning	Tak	5 år	Planerad	0 kr
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering av UHP och offert, kontakta info@sustend.se	Besiktning	Besiktning	5 år	Planerad	0 kr
					0 kr

2032					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
OVK besiktning	Besiktning	Invändigt (Brf Rubinen)	3 år	Planerad	75 000 kr
					75 000 kr

2034					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Dammbindning golv Förråd	Invändigt	Källare (Byggnad D)	8 år	Planerad	7 000 kr
Dammbindning golv Förråd	Invändigt	Plan 1 (Byggnad A)	8 år	Planerad	1 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Elcentral (Byggnad D)	8 år	Planerad	1 000 kr
Dammbindning golv Förråd	Invändigt	Källare (Byggnad A)	8 år	Planerad	9 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral (Byggnad A)	8 år	Planerad	3 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Elcentral (Byggnad A)	8 år	Planerad	900 kr
					23 000 kr

2035					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
OVK besiktning	Besiktning	Invändigt (Brf Rubinen)	3 år	Planerad	75 000 kr
					75 000 kr

2036					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Energideklaration	Besiktning	Invändigt (Byggnad A)	10 år	Planerad	22 000 kr
Energideklaration	Besiktning	Invändigt (Byggnad D)	10 år	Planerad	22 000 kr
Målning balkongräcke	Fasader	Balkong (Byggnad D)	10 år	Planerad	128 000 kr
Målning balkongräcke	Fasader	Balkong (Byggnad A)	10 år	Planerad	556 000 kr
Målning undersida balkongplatta	Fasader	Balkong (Byggnad A)	10 år	Planerad	123 000 kr
Målning undersida balkongplatta	Fasader	Balkong (Byggnad D)	10 år	Planerad	47 000 kr
Taksäkerhetsbesiktning	Besiktning	Tak	5 år	Planerad	0 kr
För hjälp med taksäkerhetsbesiktning och offert kontakta info@sustend.se					
Uppdatering underhållsplan	Besiktning	Besiktning	5 år	Planerad	0 kr
För hjälp med uppdatering av UHP och offert, kontakta info@sustend.se					
Ytbehandling entrédörr trä	Dörrar	Fasad (Byggnad A)	10 år	Planerad	18 000 kr
Ytbehandling entréparti trä	Dörrar	Fasad (Byggnad D)	10 år	Planerad	5 000 kr
					920 000 kr

2038

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Byte textilmatta	Invändigt	Trapphus (Byggnad A)	12 år	Planerad	275 000 kr
Målning väggar och tak korridor	Invändigt	Trapphus (Byggnad A)	12 år	Planerad	72 000 kr
Målning väggar och tak Förråd	Invändigt	Plan 1 (Byggnad A)	12 år	Planerad	5 000 kr
Målning väggar och tak korridor	Invändigt	Trapphus (Byggnad D)	12 år	Planerad	43 000 kr
OVK besiktning	Besiktning	Invändigt (Brf Rubinen)	3 år	Planerad	75 000 kr
Renovering trapphus	Invändigt	Trapphus (Byggnad D)	12 år	Planerad	195 000 kr
Renovering trapphus	Invändigt	Trapphus (Byggnad A)	12 år	Planerad	389 000 kr
Ytbehandling träpanel	Fasader	Fasad (Byggnad A)	12 år	Planerad	22 000 kr

1 076 000 kr

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Byte automatik ytterdörrar	Dörrar	Fasad (Byggnad A)	15 år	Planerad	52 000 kr
Byte automatik ytterdörrar	Dörrar	Fasad (Byggnad D)	15 år	Planerad	26 000 kr
Byte trall Terrass	Fasader	Balkong (Byggnad A)	15 år	Planerad	54 000 kr
Byte trall Terrass	Fasad	Balkong (Byggnad D)	15 år	Planerad	49 000 kr
Byte trall	Mark	Mark (Byggnad A)	15 år	Planerad	17 000 kr
Byte trall	Mark	Mark (Byggnad D)	15 år	Planerad	39 000 kr
Målning puts	Fasader	Fasad (Byggnad D)	15 år	Planerad	366 000 kr
Omfogning & lagning klinker korridor	Invändigt	Trapphus (Byggnad D)	15 år	Planerad	30 000 kr
Omfogning & lagning klinker korridor	Invändigt	Trapphus (Byggnad A)	15 år	Planerad	29 000 kr
Omfogning & lagning klinker	Invändigt	Cykelrum (Byggnad A)	15 år	Planerad	8 000 kr
OVK besiktning	Besiktning	Invändigt (Brf Rubinen)	3 år	Planerad	75 000 kr
Renovering FTX-aggregat	Ventilation	Källare (Byggnad D)	15 år	Planerad	165 000 kr
Renovering FTX-aggregat	Ventilation	Fläkttrum (Byggnad A)	15 år	Planerad	494 000 kr
Taksäkerhetsbesiktning För hjälp med taksäkerhetsbesiktning och offert kontakta info@sustend.se	Besiktning	Tak	5 år	Planerad	0 kr
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering av UHP och offert, kontakta info@sustend.se	Besiktning	Besiktning	5 år	Planerad	0 kr

1 403 000 kr

2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Dammbindning golv	Invändigt	Elcentral (Byggnad D)	8 år	Planerad	1 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral (Byggnad A)	8 år	Planerad	3 000 kr
Dammbindning golv Förråd	Invändigt	Källare (Byggnad A)	8 år	Planerad	9 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Elcentral (Byggnad A)	8 år	Planerad	900 kr
Dammbindning golv Förråd	Invändigt	Plan 1 (Byggnad A)	8 år	Planerad	1 000 kr
Dammbindning golv Förråd	Invändigt	Källare (Byggnad D)	8 år	Planerad	7 000 kr

23 000 kr

2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Byte cirkulationspump	VVS	Undercentral (Byggnad A)	18 år	Planerad	55 000 kr
Byte tryckstegringspump	VVS	Undercentral (Byggnad A)	18 år	Planerad	58 000 kr
OVK besiktning	Besiktning	Invändigt (Brf Rubinen)	3 år	Planerad	75 000 kr

189 000 kr

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Byte belysning	El	Källare (Byggnad A)	20 år	Planerad	111 000 kr
Byte belysning	El	Källare (Byggnad D)	20 år	Planerad	50 000 kr
Byte belysning	El	Trapphus (Byggnad A)	20 år	Planerad	484 000 kr
Byte belysning	El	Trapphus (Byggnad D)	20 år	Planerad	290 000 kr
Byte shuntgrupp	VVS	Undercentral (Byggnad A)	20 år	Planerad	214 000 kr
Byte shuntgrupp	VVS	Undercentral (Byggnad D)	20 år	Planerad	71 000 kr
Energideklaration	Besiktning	Invändigt (Byggnad A)	10 år	Planerad	22 000 kr
Energideklaration	Besiktning	Invändigt (Byggnad D)	10 år	Planerad	22 000 kr
Målning balkongräcke	Fasader	Balkong (Byggnad A)	10 år	Planerad	556 000 kr
Målning balkongräcke	Fasader	Balkong (Byggnad D)	10 år	Planerad	128 000 kr
Målning bandtäckt plåt	Tak	Tak (Byggnad D)	20 år	Planerad	158 000 kr
Målning bandtäckt plåt	Tak	Tak (Byggnad A)	20 år	Planerad	19 000 kr
Målning undersida balkongplatta	Fasader	Balkong (Byggnad A)	10 år	Planerad	123 000 kr
Målning undersida balkongplatta	Fasader	Balkong (Byggnad D)	10 år	Planerad	47 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Flåtrum (Byggnad A)	20 år	Planerad	27 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Cykelrum (Byggnad A)	20 år	Planerad	5 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Elcentral (Byggnad A)	20 år	Planerad	3 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Flåtrum (Byggnad D)	20 år	Planerad	11 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Elcentral (Byggnad D)	20 år	Planerad	3 000 kr
Målning väggar och tak Förråd	Invändigt	Källare (Byggnad D)	20 år	Planerad	24 000 kr
Målning väggar och tak Förråd	Invändigt	Källare (Byggnad A)	20 år	Planerad	33 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Undercentral (Byggnad A)	20 år	Planerad	113 000 kr
Taksäkerhetsbesiktning För hjälp med taksäkerhetsbesiktning och offert kontakta info@sustend.se	Besiktning	Tak	5 år	Planerad	0 kr

Uppdatering underhållsplan	Besiktning	Besiktning	5 år	Planerad	0 kr
För hjälp med uppdatering av UHP och offert, kontakta info@sustend.se					
Ytbehandling entrédörr trä	Dörrar	Fasad (Byggnad A)	10 år	Planerad	18 000 kr
Ytbehandling entréparti trä	Dörrar	Fasad (Byggnad D)	10 år	Planerad	5 000 kr
					2 537 000 kr

2047					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
OVK besiktning	Besiktning	Invändigt (Brf Rubinen)	3 år	Planerad	75 000 kr
					75 000 kr

2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Byte textilmatta	Invändigt	Trapphus (Byggnad A)	12 år	Planerad	275 000 kr
Dammbindning golv Förråd	Invändigt	Källare (Byggnad A)	8 år	Planerad	9 000 kr
Dammbindning golv Förråd	Invändigt	Plan 1 (Byggnad A)	8 år	Planerad	1 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Elcentral (Byggnad A)	8 år	Planerad	900 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral (Byggnad A)	8 år	Planerad	3 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Elcentral (Byggnad D)	8 år	Planerad	1 000 kr
Dammbindning golv Förråd	Invändigt	Källare (Byggnad D)	8 år	Planerad	7 000 kr
Målning väggar och tak Förråd	Invändigt	Plan 1 (Byggnad A)	12 år	Planerad	5 000 kr
Målning väggar och tak korridor	Invändigt	Trapphus (Byggnad D)	12 år	Planerad	43 000 kr
Målning väggar och tak korridor	Invändigt	Trapphus (Byggnad A)	12 år	Planerad	72 000 kr
OVK besiktning	Besiktning	Invändigt (Brf Rubinen)	3 år	Planerad	75 000 kr
Renovering trapphus	Invändigt	Trapphus (Byggnad D)	12 år	Planerad	195 000 kr
Renovering trapphus	Invändigt	Trapphus (Byggnad A)	12 år	Planerad	389 000 kr
Ytbehandling träpanel	Fasader	Fasad (Byggnad A)	12 år	Planerad	22 000 kr

1 099 000 kr

2051

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byte avgasare inkl. expansionskärl	VVS	Undercentral (Byggnad A)	25 år	Planerad	58 000 kr
Byte termostatventil	VVS	Invändigt (Byggnad A)	25 år	Planerad	392 000 kr
Byte termostatventil	VVS	Invändigt (Byggnad D)	25 år	Planerad	152 000 kr
Injustering radiatorventiler	VVS	Invändigt (Byggnad D)	25 år	Planerad	12 000 kr
Injustering radiatorventiler	VVS	Invändigt (Byggnad A)	25 år	Planerad	30 000 kr
Taksäkerhetsbesiktning För hjälp med taksäkerhetsbesiktning och offert kontakta info@sustend.se	Besiktning	Tak	5 år	Planerad	0 kr
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering av UHP och offert, kontakta info@sustend.se	Besiktning	Besiktning	5 år	Planerad	0 kr
Översyn & lagning natursten	Fasader	Fasad (Byggnad D)	25 år	Planerad	59 000 kr
Översyn & lagning natursten	Fasader	Fasad (Byggnad A)	25 år	Planerad	307 000 kr
Översyn & lagning sockel	Fasader	Fasad (Byggnad A)	25 år	Planerad	46 000 kr

1 056 000 kr

2053

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
ÖVK besiktning	Besiktning	Invändigt (Brf Rubinen)	3 år	Planerad	75 000 kr

75 000 kr

2056

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Byte automatik ytterdörrar	Dörrar	Fasad (Byggnad D)	15 år	Planerad	26 000 kr
Byte automatik ytterdörrar	Dörrar	Fasad (Byggnad A)	15 år	Planerad	52 000 kr
Byte gångbrygga	Tak	Tak (Byggnad D)	30 år	Planerad	113 000 kr
Byte gångbrygga	Taksäkerhetsutrustning	Tak (Byggnad A)	30 år	Planerad	94 000 kr
Byte skyddsräcke	Taksäkerhetsutrustning	Tak (Byggnad A)	30 år	Planerad	5 000 kr
Byte skyddsräcke	Tak	Tak (Byggnad D)	30 år	Planerad	2 000 kr
Byte snörasskydd	Tak	Tak (Byggnad D)	30 år	Planerad	144 000 kr
Byte snörasskydd	Taksäkerhetsutrustning	Tak (Byggnad A)	30 år	Planerad	103 000 kr
Byte taklucka	Tak	Tak (Byggnad D)	30 år	Planerad	11 000 kr
Byte taklucka	Tak	Tak (Byggnad A)	30 år	Planerad	11 000 kr
Byte takstege	Tak	Tak (Byggnad D)	30 år	Planerad	20 000 kr
Byte takstege	Taksäkerhetsutrustning	Tak (Byggnad A)	30 år	Planerad	20 000 kr
Byte tamburdörr	Dörrar	Trapphus (Byggnad A)	30 år	Planerad	1 296 000 kr
Byte tamburdörr	Dörrar	Trapphus (Byggnad D)	30 år	Planerad	503 000 kr
Byte trall Terrass	Fasader	Balkong (Byggnad A)	15 år	Planerad	54 000 kr
Byte trall	Mark	Mark (Byggnad D)	15 år	Planerad	39 000 kr
Byte trall Terrass	Fasad	Balkong (Byggnad D)	15 år	Planerad	49 000 kr
Byte trall	Mark	Mark (Byggnad A)	15 år	Planerad	17 000 kr
Energideklaration	Besiktning	Invändigt (Byggnad A)	10 år	Planerad	22 000 kr
Energideklaration	Besiktning	Invändigt (Byggnad D)	10 år	Planerad	22 000 kr
Målning balkongräcke	Fasader	Balkong (Byggnad A)	10 år	Planerad	556 000 kr
Målning balkongräcke	Fasader	Balkong (Byggnad D)	10 år	Planerad	128 000 kr

Målning puts	Fasader	Fasad (Byggnad D)	15 år	Planerad	366 000 kr
Målning undersida balkongplatta	Fasader	Balkong (Byggnad A)	10 år	Planerad	123 000 kr
Målning undersida balkongplatta	Fasader	Balkong (Byggnad D)	10 år	Planerad	47 000 kr
Omfogning & lagning klinker korridor	Invändigt	Trapphus (Byggnad D)	15 år	Planerad	30 000 kr
Omfogning & lagning klinker korridor	Invändigt	Trapphus (Byggnad A)	15 år	Planerad	29 000 kr
Omfogning & lagning klinker	Invändigt	Cykelrum (Byggnad A)	15 år	Planerad	8 000 kr
OVK besiktning	Besiktning	Invändigt (Brf Rubinen)	3 år	Planerad	75 000 kr
Renovering FTX-aggregat	Ventilation	Fläkttrum (Byggnad A)	15 år	Planerad	494 000 kr
Renovering FTX-aggregat	Ventilation	Källare (Byggnad D)	15 år	Planerad	165 000 kr
Taksäkerhetsbesiktning För hjälp med taksäkerhetsbesiktning och offert kontakta info@sustend.se	Besiktning	Tak	5 år	Planerad	0 kr
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering av UHP och offert, kontakta info@sustend.se	Besiktning	Besiktning	5 år	Planerad	0 kr
Ytbehandling entrédörr trä	Dörrar	Fasad (Byggnad A)	10 år	Planerad	18 000 kr
Ytbehandling entréparti trä	Dörrar	Fasad (Byggnad D)	10 år	Planerad	5 000 kr

**4 646 000
kr**

2058

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Dammbindning golv Förråd	Invändigt	Källare (Byggnad A)	8 år	Planerad	9 000 kr
Dammbindning golv Förråd	Invändigt	Källare (Byggnad D)	8 år	Planerad	7 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral (Byggnad A)	8 år	Planerad	3 000 kr
Dammbindning golv Förråd	Invändigt	Plan 1 (Byggnad A)	8 år	Planerad	1 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Elcentral (Byggnad D)	8 år	Planerad	1 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Elcentral (Byggnad A)	8 år	Planerad	900 kr

23 000 kr

2059

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
OVK besiktning	Besiktning	Invändigt (Brf Rubinen)	3 år	Planerad	75 000 kr

75 000 kr

2061

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Byte plastmatta	Invändigt	Fläktrum (Byggnad D)	35 år	Planerad	34 000 kr
Byte plastmatta	Invändigt	Fläktrum (Byggnad A)	35 år	Planerad	84 000 kr
Taksäkerhetsbesiktning För hjälp med taksäkerhetsbesiktning och offert kontakta info@sustend.se	Besiktning	Tak	5 år	Planerad	0 kr
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering av UHP och offert, kontakta info@sustend.se	Besiktning	Besiktning	5 år	Planerad	0 kr

118 000 kr

2062

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Byte cirkulationspump	VVS	Undercentral (Byggnad A)	18 år	Planerad	55 000 kr
Byte textilmatta	Invändigt	Trapphus (Byggnad A)	12 år	Planerad	275 000 kr
Byte tryckstegringspump	VVS	Undercentral (Byggnad A)	18 år	Planerad	58 000 kr
Målning väggar och tak korridor	Invändigt	Trapphus (Byggnad D)	12 år	Planerad	43 000 kr
Målning väggar och tak korridor	Invändigt	Trapphus (Byggnad A)	12 år	Planerad	72 000 kr
Målning väggar och tak Förråd	Invändigt	Plan 1 (Byggnad A)	12 år	Planerad	5 000 kr
OVK besiktning	Besiktning	Invändigt (Brf Rubinen)	3 år	Planerad	75 000 kr
Renovering trapphus	Invändigt	Trapphus (Byggnad D)	12 år	Planerad	195 000 kr
Renovering trapphus	Invändigt	Trapphus (Byggnad A)	12 år	Planerad	389 000 kr
Ytbehandling träpanel	Fasader	Fasad (Byggnad A)	12 år	Planerad	22 000 kr

1 190 000 kr

2065

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
OVK besiktning	Besiktning	Invändigt (Brf Rubinen)	3 år	Planerad	75 000 kr

75 000 kr

2066

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Byte balkongräcke	Fasader	Balkong (Byggnad A)	40 år	Planerad	1 901 000 kr
Byte balkongräcke	Fasader	Balkong (Byggnad D)	40 år	Planerad	437 000 kr
Byte belysning	El	Trapphus (Byggnad D)	20 år	Planerad	290 000 kr
Byte belysning	El	Trapphus (Byggnad A)	20 år	Planerad	484 000 kr
Byte belysning	El	Källare (Byggnad A)	20 år	Planerad	111 000 kr
Byte belysning	El	Källare (Byggnad D)	20 år	Planerad	50 000 kr
Byte hänggränna	Tak	Tak (Byggnad A)	40 år	Planerad	79 000 kr
Byte hängrännor	Tak	Tak (Byggnad D)	40 år	Planerad	77 000 kr
Byte shuntgrupp	VVS	Undercentral (Byggnad A)	20 år	Planerad	214 000 kr
Byte shuntgrupp	VVS	Undercentral (Byggnad D)	20 år	Planerad	71 000 kr
Byte stuprör	Tak	Tak (Byggnad D)	40 år	Planerad	306 000 kr
Byte stuprör	Tak	Tak (Byggnad A)	40 år	Planerad	367 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Elcentral (Byggnad A)	8 år	Planerad	900 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Elcentral (Byggnad D)	8 år	Planerad	1 000 kr
Dammbindning golv Förråd	Invändigt	Källare (Byggnad D)	8 år	Planerad	7 000 kr
Dammbindning golv Förråd	Invändigt	Källare (Byggnad A)	8 år	Planerad	9 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral (Byggnad A)	8 år	Planerad	3 000 kr
Dammbindning golv Förråd	Invändigt	Plan 1 (Byggnad A)	8 år	Planerad	1 000 kr
Energideklaration	Besiktning	Invändigt (Byggnad D)	10 år	Planerad	22 000 kr
Energideklaration	Besiktning	Invändigt (Byggnad A)	10 år	Planerad	22 000 kr
Målning balkongräcke	Fasader	Balkong (Byggnad A)	10 år	Planerad	556 000 kr
Målning balkongräcke	Fasader	Balkong (Byggnad D)	10 år	Planerad	128 000 kr
Målning bandtäckt plåt	Tak	Tak (Byggnad A)	20 år	Planerad	19 000 kr
Målning bandtäckt plåt	Tak	Tak (Byggnad D)	20 år	Planerad	158 000 kr

Målning undersida balkongplatta	Fasader	Balkong (Byggnad D)	10 år	Planerad	47 000 kr
Målning undersida balkongplatta	Fasader	Balkong (Byggnad A)	10 år	Planerad	123 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Cykelrum (Byggnad A)	20 år	Planerad	5 000 kr
Målning väggar och tak Förråd	Invändigt	Källare (Byggnad D)	20 år	Planerad	24 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Undercentral (Byggnad A)	20 år	Planerad	113 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Fläktrum (Byggnad D)	20 år	Planerad	11 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Fläktrum (Byggnad A)	20 år	Planerad	27 000 kr
Målning väggar och tak Förråd	Invändigt	Källare (Byggnad A)	20 år	Planerad	33 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Elcentral (Byggnad D)	20 år	Planerad	3 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Elcentral (Byggnad A)	20 år	Planerad	3 000 kr
Omläggning skifferplattor	Tak	Tak (Byggnad A)	40 år	Planerad	1 283 000 kr
Taksäkerhetsbesiktning För hjälp med taksäkerhetsbesiktning och offert kontakta info@sustend.se	Besiktning	Tak	5 år	Planerad	0 kr
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering av UHP och offert, kontakta info@sustend.se	Besiktning	Besiktning	5 år	Planerad	0 kr
Ytbehandling entrédörr trä	Dörrar	Fasad (Byggnad A)	10 år	Planerad	18 000 kr
Ytbehandling entréparti trä	Dörrar	Fasad (Byggnad D)	10 år	Planerad	5 000 kr

7 011 000 kr

2068

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
OVK besiktning	Besiktning	Invändigt (Brf Rubinen)	3 år	Planerad	75 000 kr

75 000 kr

2071

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Byte automatik ytterdörrar	Dörrar	Fasad (Byggnad D)	15 år	Planerad	26 000 kr
Byte automatik ytterdörrar	Dörrar	Fasad (Byggnad A)	15 år	Planerad	52 000 kr
Byte trall Terrass	Fasad	Balkong (Byggnad D)	15 år	Planerad	49 000 kr
Byte trall	Mark	Mark (Byggnad A)	15 år	Planerad	17 000 kr
Byte trall Terrass	Fasader	Balkong (Byggnad A)	15 år	Planerad	54 000 kr
Byte trall	Mark	Mark (Byggnad D)	15 år	Planerad	39 000 kr
Målning puts	Fasader	Fasad (Byggnad D)	15 år	Planerad	366 000 kr
Omfogning & lagning klinker	Invändigt	Cykelrum (Byggnad A)	15 år	Planerad	8 000 kr
Omfogning & lagning klinker korridor	Invändigt	Trapphus (Byggnad D)	15 år	Planerad	30 000 kr
Omfogning & lagning klinker korridor	Invändigt	Trapphus (Byggnad A)	15 år	Planerad	29 000 kr
OVK besiktning	Besiktning	Invändigt (Brf Rubinen)	3 år	Planerad	75 000 kr
Renovering FTX-aggregat	Ventilation	Fläkttrum (Byggnad A)	15 år	Planerad	494 000 kr
Renovering FTX-aggregat	Ventilation	Källare (Byggnad D)	15 år	Planerad	165 000 kr
Taksäkerhetsbesiktning För hjälp med taksäkerhetsbesiktning och offert kontakta info@sustend.se	Besiktning	Tak	5 år	Planerad	0 kr
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering av UHP och offert, kontakta info@sustend.se	Besiktning	Besiktning	5 år	Planerad	0 kr

1 403 000 kr



2074

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Byte textilmatta	Invändigt	Trapphus (Byggnad A)	12 år	Planerad	275 000 kr
Dammbindning golv Förråd	Invändigt	Källare (Byggnad D)	8 år	Planerad	7 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Elcentral (Byggnad A)	8 år	Planerad	900 kr
Dammbindning golv Förråd	Invändigt	Källare (Byggnad A)	8 år	Planerad	9 000 kr
Dammbindning golv Förråd	Invändigt	Plan 1 (Byggnad A)	8 år	Planerad	1 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Elcentral (Byggnad D)	8 år	Planerad	1 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral (Byggnad A)	8 år	Planerad	3 000 kr
Målning väggar och tak korridor	Invändigt	Trapphus (Byggnad D)	12 år	Planerad	43 000 kr
Målning väggar och tak korridor	Invändigt	Trapphus (Byggnad A)	12 år	Planerad	72 000 kr
Målning väggar och tak Förråd	Invändigt	Plan 1 (Byggnad A)	12 år	Planerad	5 000 kr
OVK besiktning	Besiktning	Invändigt (Brf Rubinen)	3 år	Planerad	75 000 kr
Renovering trapphus	Invändigt	Trapphus (Byggnad D)	12 år	Planerad	195 000 kr
Renovering trapphus	Invändigt	Trapphus (Byggnad A)	12 år	Planerad	389 000 kr
Ytbehandling träpanel	Fasader	Fasad (Byggnad A)	12 år	Planerad	22 000 kr

1 099 000 kr

2075

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Byte dörr aluminium	Dörrar	Fasad (Byggnad D)	50 år	Planerad	31 000 kr
Byte entrédörr trä	Dörrar	Fasad (Byggnad A)	50 år	Planerad	307 000 kr
Byte entréparti trä	Dörrar	Fasad (Byggnad D)	50 år	Planerad	77 000 kr
Byte fönster trä/alu <1m2	Fönster	Fasad (Byggnad D)	50 år	Planerad	420 000 kr
Byte fönster trä/alu <1m2	Fönster	Fasad (Byggnad A)	50 år	Planerad	642 000 kr
Byte fönster trä/alu >1m2	Fönster	Fasad (Byggnad A)	50 år	Planerad	409 000 kr
Byte fönster trä/alu 1-luft	Fönster	Fasad (Byggnad A)	50 år	Planerad	890 000 kr
Byte fönster trä/alu 1-luft	Fönster	Fasad (Byggnad D)	50 år	Planerad	1 451 000 kr
Byte fönster trä/alu 2-luft	Fönster	Fasad (Byggnad A)	50 år	Planerad	2 498 000 kr
Byte fönster trä/alu 2-luft	Fönster	Fasad (Byggnad D)	50 år	Planerad	1 307 000 kr
Byte fönsterdörr	Dörrar	Fasad (Byggnad A)	50 år	Planerad	2 596 000 kr
Byte fönsterdörr	Dörrar	Fasad (Byggnad D)	50 år	Planerad	1 298 000 kr
Byte fönsterparti	Fönster	Fasad (Byggnad A)	50 år	Planerad	799 000 kr
Byte kall- och varmvattenledningar	Vatten & avlopp	Invändigt (Byggnad A)	50 år	Planerad	4 422 000 kr
Byte kall- och varmvattenledningar	Vatten & avlopp	Invändigt (Byggnad D)	50 år	Planerad	1 716 000 kr
Byte linhiss	Hiss	Trapphus (Byggnad D)	50 år	Planerad	1 340 000 kr
Byte linhiss	Hiss	Trapphus (Byggnad A)	50 år	Planerad	3 109 000 kr
Byte skjutdörr	Dörrar	Fasad (Byggnad A)	50 år	Planerad	2 081 000 kr
Byte skjutdörr	Dörrar	Fasad (Byggnad D)	50 år	Planerad	122 000 kr
Byte takfönster	Fönster	Tak (Byggnad D)	50 år	Planerad	171 000 kr
Byte takfönster	Fönster	Tak (Byggnad A)	50 år	Planerad	307 000 kr
Elstambyte	El	Invändigt (Byggnad D)	50 år	Planerad	769 000 kr
Elstambyte	El	Invändigt (Byggnad A)	50 år	Planerad	1 981 000 kr
Relining avloppsstammar	Vatten & avlopp	Invändigt (Byggnad D)	50 år	Planerad	1 788 000 kr
Relining avloppsstammar	Vatten & avlopp	Invändigt (Byggnad A)	50 år	Planerad	4 606 000 kr

35 136 000 kr

Åtgärder per kategori

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



Besiktning

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms
Besiktning							
Uppdatering underhållsplan	2031	5 år		1	st	0 kr	0 kr
För hjälp med uppdatering av UHP och offert, kontakta info@sustend.se							
Invändigt (Byggnad A)							
Energideklaration	2036	10 år		1	st	16 020 kr	22 000 kr
Invändigt (Byggnad D)							
Energideklaration	2036	10 år		1	st	16 020 kr	22 000 kr
Invändigt (Brf Rubinen)							
OVK besiktning	2029	3 år		6074	m2	9 kr	75 000 kr
Tak							
Taksäkerhetsbesiktning	2031	5 år		1	st	0 kr	0 kr
För hjälp med taksäkerhetsbesiktning och offert kontakta info@sustend.se							

Dörrar

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms
Fasad (Byggnad D)							
Byte automatik ytterdörrar	2041	15 år		1	st	18 810 kr	26 000 kr
Byte dörr aluminium	2075	50 år		1	st	22 350 kr	31 000 kr
Byte entréparti trä	2075	50 år		1	st	55 890 kr	77 000 kr
Byte fönsterdörr	2075	50 år		31	st	30 450 kr	1 298 000 kr
Byte skjutdörr	2075	50 år		2	st	44 510 kr	122 000 kr
Ytbehandling entréparti trä	2036	10 år		1	st	3 280 kr	5 000 kr
Fasad (Byggnad A)							
Byte automatik ytterdörrar	2041	15 år		2	st	18 810 kr	52 000 kr
Byte entrédörr trä	2075	50 år		4	st	55 890 kr	307 000 kr
Byte fönsterdörr	2075	50 år		62	st	30 450 kr	2 596 000 kr
Byte skjutdörr	2075	50 år		34	st	44 510 kr	2 081 000 kr
Ytbehandling entrédörr trä	2036	10 år		4	st	3 280 kr	18 000 kr
Trapphus (Byggnad A)							
Byte tamburdörr	2056	30 år		67	st	14 070 kr	1 296 000 kr
Trapphus (Byggnad D)							
Byte tamburdörr	2056	30 år		26	st	14 070 kr	503 000 kr

EI							
Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms
Invändigt (Byggnad A)							
Elstambyte	2075	50 år		67	lgh	21 500 kr	1 981 000 kr
Invändigt (Byggnad D)							
Elstambyte	2075	50 år		26	lgh	21 500 kr	769 000 kr
Källare (Byggnad D)							
Byte belysning	2046	20 år		136	m2	270 kr	50 000 kr
Källare (Byggnad A)							
Byte belysning	2046	20 år		300	m2	270 kr	111 000 kr
Trapphus (Byggnad D)							
Byte belysning	2046	20 år		154	m2	1 370 kr	290 000 kr
Trapphus (Byggnad A)							
Byte belysning	2046	20 år		257	m2	1 370 kr	484 000 kr

Fasad							
Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms
Balkong (Byggnad D)							
Byte trall	2041	15 år		58	m2	610 kr	49 000 kr
Terrass							

Fasader

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms
Balkong (Byggnad D)							
Byte balkongräcke	2066	40 år		150	m1	2 120 kr	437 000 kr
Målning balkongräcke	2036	10 år		150	m1	620 kr	128 000 kr
Målning undersida balkongplatta	2036	10 år		21	st	1 624 kr	47 000 kr
Balkong (Byggnad A)							
Byte balkongräcke	2066	40 år		652	m1	2 120 kr	1 901 000 kr
Byte trall	2041	15 år		64	m2	610 kr	54 000 kr
Terrass							
Målning balkongräcke	2036	10 år		652	m1	620 kr	556 000 kr
Målning undersida balkongplatta	2036	10 år		55	st	1 624 kr	123 000 kr
Fasad (Byggnad D)							
Målning puts	2041	15 år		1385	m2	192 kr	366 000 kr
Översyn & lagning natursten	2051	25 år		256	m2	168 kr	59 000 kr
Fasad (Byggnad A)							
Ytbehandling träpanel	2038	12 år		50	m2	320 kr	22 000 kr
Översyn & lagning natursten	2051	25 år		1331	m2	168 kr	307 000 kr
Översyn & lagning sockel	2051	25 år		201	m2	168 kr	46 000 kr

Fönster

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms
Fasad (Byggnad D)							
Byte fönster trä/alu <1m2	2075	50 år		34	st	8 980 kr	420 000 kr
Byte fönster trä/alu 1-luft	2075	50 år		93	st	11 350 kr	1 451 000 kr
Byte fönster trä/alu 2-luft	2075	50 år		57	st	16 670 kr	1 307 000 kr
Fasad (Byggnad A)							
Byte fönster trä/alu <1m2	2075	50 år		52	st	8 980 kr	642 000 kr
Byte fönster trä/alu >1m2	2075	50 år		22	st	13 520 kr	409 000 kr
Byte fönster trä/alu 1-luft	2075	50 år		57	st	11 350 kr	890 000 kr
Byte fönster trä/alu 2-luft	2075	50 år		109	st	16 670 kr	2 498 000 kr
Byte fönsterparti	2075	50 år		74	m2	7 850 kr	799 000 kr
Tak (Byggnad D)							
Byte takfönster	2075	50 år		10	st	12 420 kr	171 000 kr
Tak (Byggnad A)							
Byte takfönster	2075	50 år		18	st	12 420 kr	307 000 kr

Hiss

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms
Trapphus (Byggnad D)							
Byte linhiss	2075	50 år		1	st	974 510 kr	1 340 000 kr
Trapphus (Byggnad A)							
Byte linhiss	2075	50 år		2	st	1 130 500 kr	3 109 000 kr

Invändigt

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms
Cykelrum (Byggnad A)							
Målning väggar och tak	2046	20 år		17	m2	204 kr	5 000 kr
Omfogning & lagning klinker	2041	15 år		17	m2	347 kr	8 000 kr
Elcentral (Byggnad A)							
Dammbindning golv	2034	8 år		11	m2	58 kr	900 kr
Målning väggar och tak	2046	20 år		11	m2	204 kr	3 000 kr
Elcentral (Byggnad D)							
Dammbindning golv	2034	8 år		12	m2	58 kr	1 000 kr
Målning väggar och tak	2046	20 år		12	m2	204 kr	3 000 kr
Fläktrum (Byggnad A)							
Byte plastmatta	2061	35 år		97	m2	630 kr	84 000 kr
Målning väggar och tak	2046	20 år		97	m2	204 kr	27 000 kr
Fläktrum (Byggnad D)							
Byte plastmatta	2061	35 år		39	m2	630 kr	34 000 kr
Målning väggar och tak	2046	20 år		39	m2	204 kr	11 000 kr
Källare (Byggnad D)							
Dammbindning golv Förråd	2034	8 år		85	m2	58 kr	7 000 kr
Målning väggar och tak Förråd	2046	20 år		85	m2	204 kr	24 000 kr
Källare (Byggnad A)							
Dammbindning golv Förråd	2034	8 år		118	m2	58 kr	9 000 kr
Målning väggar och tak Förråd	2046	20 år		118	m2	204 kr	33 000 kr
Plan 1 (Byggnad A)							
Dammbindning golv Förråd	2034	8 år		17	m2	58 kr	1 000 kr
Målning väggar och tak Förråd	2038	12 år		17	m2	204 kr	5 000 kr
Trapphus (Byggnad A)							
Byte textilmatta	2038	12 år		196	m2	1 020 kr	275 000 kr
Målning väggar och tak korridor	2038	12 år		257	m2	204 kr	72 000 kr
Omfogning & lagning klinker korridor	2041	15 år		61	m2	347 kr	29 000 kr
Renovering trapphus	2038	12 år		16	plan	17 700 kr	389 000 kr
Trapphus (Byggnad D)							

Målning väggar och tak korridor	2038	12 år	154	m2	204 kr	43 000 kr
Omfogning & lagning klinker korridor	2041	15 år	63	m2	347 kr	30 000 kr
Renovering trapphus	2038	12 år	8	plan	17 700 kr	195 000 kr
Undercentral (Byggnad A)						
Dammbindning golv	2034	8 år	40	m2	58 kr	3 000 kr
Målning väggar och tak	2046	20 år	40	m2	2 046 kr	113 000 kr

Mark							
Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Mark (Byggnad A)							
Byte trall	2041	15 år		20	m2	610 kr	17 000 kr
Mark (Byggnad D)							
Byte trall	2041	15 år		47	m2	610 kr	39 000 kr

Tak							
Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Tak (Byggnad D)							
Byte gångbrygga	2056	30 år		36	m1	2 290 kr	113 000 kr
Byte hängrännor	2066	40 år		72	m1	780 kr	77 000 kr
Byte skyddsräcke	2056	30 år		2	m1	610 kr	2 000 kr
Byte snörasskydd	2056	30 år		84	m1	1 250 kr	144 000 kr
Byte stuprör	2066	40 år		140	m1	1 590 kr	306 000 kr
Byte taklucka	2056	30 år		1	st	7 680 kr	11 000 kr
Byte takstege	2056	30 år		18	m1	820 kr	20 000 kr
Målning bandtäckt plåt	2046	20 år		410	m2	280 kr	158 000 kr
Tak (Byggnad A)							
Byte hängränna	2066	40 år		74	m1	780 kr	79 000 kr
Byte stuprör	2066	40 år		168	m1	1 590 kr	367 000 kr
Byte taklucka	2056	30 år		1	st	7 680 kr	11 000 kr
Målning bandtäckt plåt	2046	20 år		49	m2	280 kr	19 000 kr
Omläggning skifferplattor	2066	40 år		430	m2	2 170 kr	1 283 000 kr

Taksäkerhetsutrustning

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms
Tak (Byggnad A)							
Byte gångbrygga	2056	30 år		30	m1	2 290 kr	94 000 kr
Byte skyddsräcke	2056	30 år		6	m1	610 kr	5 000 kr
Byte snörasskydd	2056	30 år		60	m1	1 250 kr	103 000 kr
Byte takstege	2056	30 år		18	m1	820 kr	20 000 kr

Vatten & avlopp

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms
Invändigt (Byggnad A)							
Byte kall- och varmvattenledningar	2075	50 år		67	lgh	48 000 kr	4 422 000 kr
Relining avloppsstammar	2075	50 år		67	lgh	50 000 kr	4 606 000 kr
Invändigt (Byggnad D)							
Byte kall- och varmvattenledningar	2075	50 år		26	lgh	48 000 kr	1 716 000 kr
Relining avloppsstammar	2075	50 år		26	lgh	50 000 kr	1 788 000 kr

Ventilation

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms
Fläkttrum (Byggnad A)							
Renovering FTX-aggregat	2041	15 år		3	st	119 870 kr	494 000 kr
Källare (Byggnad D)							
Renovering FTX-aggregat	2041	15 år		1	st	119 870 kr	165 000 kr

VVS

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms
Invändigt (Byggnad D)							
Byte termostatventil	2051	25 år		130	st	850 kr	152 000 kr
Injustering radiatorventiler	2051	25 år		130	st	65 kr	12 000 kr
Invändigt (Byggnad A)							
Byte termostatventil	2051	25 år		335	st	850 kr	392 000 kr
Injustering radiatorventiler	2051	25 år		335	st	65 kr	30 000 kr
Undercentral (Byggnad A)							
Byte avgasare inkl. expansionskärl	2051	25 år		1	st	42 020 kr	58 000 kr
Byte cirkulationspump	2044	18 år		2	st	20 160 kr	55 000 kr
Byte shuntgrupp	2046	20 år		6	st	25 970 kr	214 000 kr
Byte tryckstegringspump	2044	18 år		1	st	42 190 kr	58 000 kr
Undercentral (Byggnad D)							
Byte shuntgrupp	2046	20 år		2	st	25 970 kr	71 000 kr

Ekonomisk analys

Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

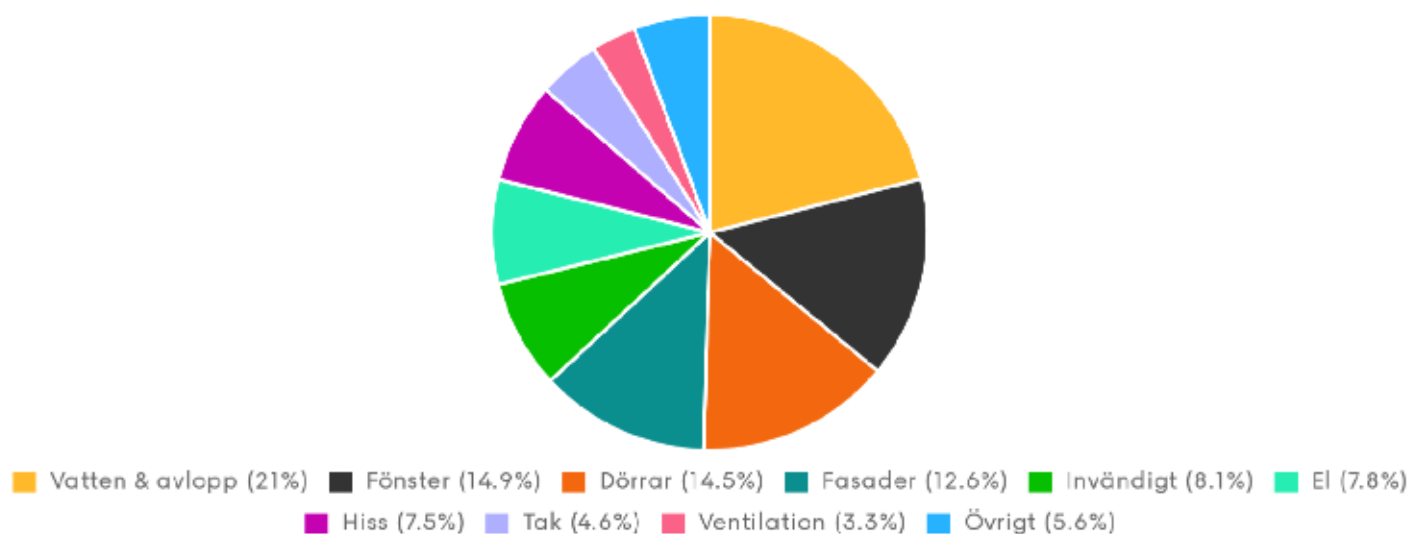


Total utgift	59 551 698 kr
Utgift per år	1 191 034 kr
Utgift per år och m ²	192 kr / m ²
Underhållsskuld	0 kr
Underhållsskuld per m ²	0 kr / m ²

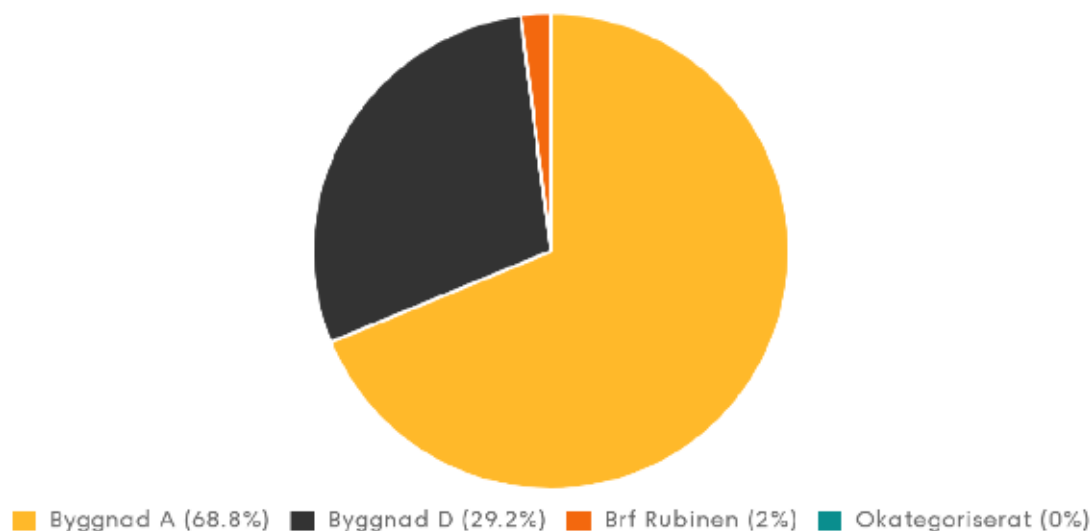
Utgift per status



Utgift per kategori



Utgift per byggnad



SUSTEND

Välmående fastigheter, idag och imorgon

Fastigheter är mer än byggnader. De är människors hem, arbetsplatser och investeringar. De är avgörande för samhällsfunktioner som skola, sjukvård och räddningstjänst. De fastigheter som finns idag ska fungera såväl för oss här och nu, som i framtiden. Det handlar både om att fastigheterna ska klara anpassning i ett föränderligt samhälle, och att påverka utvecklingen positivt med så liten inverkan på miljö och klimat som möjligt. Därför sprider vi kunskap och hjälper till att ta hand om och utveckla fastigheter på ett hållbart sätt.

Vi utmanar och utvecklar oss själva, varandra och branschen att tänka nytt och bättre. "Vi gör som vi alltid har gjort" har ingen på Sustend någonsin sagt. Våra innovativa metoder och tjänster effektiviserar, förenklar och gör det roligare att bygga, äga och utveckla fastigheter.

SÅ HÄR KAN DU KONTAKTA OSS

010 - 175 69 09
info@sustend.se
sustend.se



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Rubinen Bohusgatan med org.nr 769639-4647, 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

Per Envall
Civilekonom

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	2023-05-11
Registreringsbevis	
Bygglov	2022-10-05, 2024-10-08
Andelsöverlåtelseavtal jämte bilagor	2024-07-01
Avtal om allmänna villkor, kopplat till Andelsöverlåtelseavtal	2024-07-01
Tilläggsavtal till Andelsöverlåtelseavtal	2025-03-10
PM – bedömning av lokalhyra utmed Bohusgatan, Heden, Göteborg	2025-10-31
Anbud avseende ekonomisk förvaltning, SBC	2025-11-28
Anbud avseende teknisk förvaltning, SBC	2025-11-28
Indikation avseende fastighetsförsäkring samt Brf-tillägg	2025-11-24
Offert för finansieringen av föreningen	2025-12-06
Styrelsemötesprotokoll avseende bl a beskrivning av fastigheten	2025-12-08
Utdrag ur fastighetsregistret	
Beräkning av taxeringsvärde	
Underhållsplan	2025-11-20



Verifikat

Dokument-ID 09222115557564513179

Dokument

Ekonomisk plan Brf Rubinen Bohusgatan slutlig version-merged

Huvuddokument

73 sidor

Startades 2025-12-09 16:07:05 CET (+0100) av Per Envall (PE)

Färdigställt 2025-12-10 09:20:42 CET (+0100)

Signerare

Per Envall (PE)

GarBo

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2025-12-10 09:02:33 CET (+0100)

Maximilian Eldberg (ME)

maximilian.eldberg@fastighetsagarna.se

Signerade 2025-12-10 09:20:42 CET (+0100)

Denis Matenda (DM)

denis.matenda@balder.se

Signerade 2025-12-09 16:16:38 CET (+0100)

Olle Kruus (OK)

remrealestateab@gmail.com

Signerade 2025-12-10 09:01:34 CET (+0100)

Åke Ahlinder (ÅA)

aake.ahlinder@gmail.com

Signerade 2025-12-09 16:52:12 CET (+0100)

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 papperskopien 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>

