

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKEPPET I VÄSTERÅS

ORG NR 769618-9450

VÄSTERÅS KOMMUN

Innehållsförteckning

Sida

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	3-5
C.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
D.	Preliminär finansieringsplan	7
E.	Beräknade intäkter och kostnader år 1	8-9
F.	Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt	10-11
G.	Nyckeltal år 1	12
H.	Ekonomisk prognos	13
I.	Känslighetsanalys	14
J.	Underskrifter	15
	Underhållsplan 50 år	
	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A. Allmänna förutsättningar

Brf Skeppet i Västerås, Västerås kommun, org. nr. 769618-9450 som registrerades hos Bolagsverket den 16 juni 2008, med namnändring den 10 oktober 2022, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen uppför 40 bostadslägenheter på fastigheten Sjöormen 2 i Västerås (tid. del av Sjöormen 1) i Västerås.

Bygglövs för Sjöormen 2 i Västerås (tid. del av Sjöormen 1) har beviljats den 2022-03-24 och byggnadsarbetena börjades under december 2022. Byggnationen påbörjades som ett hyresrättsprojekt med tillhörande beviljat bygglövs samt myndighetstillstånd.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med start under juni 2025 och beräknas avslutas under kvartal fyra 2025, dock senast i samband med sista inflyttning. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början under fjärde kvartalet 2025 och avslutas under samma kvartal och i takt med att upplåtelseavtal tecknas i föreningen.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på kostnaderna för förvärv av föreningens fastighet (köpekontrakt med Peab Bostad AB, daterat den 2024-09-30) och totalentreprenaden av föreningens hus (totalentreprenadavtal med Peab Bostad AB daterat den 2024-10-10).

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningarna gjordes i mars 2025.

Fullgörandeförsäkring tecknas under entreprenadtiden hos Gar-Bo Försäkring AB.

Säkerhet för insatserna och upplåtelseavgifterna enligt 4 kap 2 § 2p Bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring till fullvärde hos Folksam.

Bostadsrättstillägg kommer att ingå i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen har erhållit offerter för såväl kort- som långfristig finansiering av projektet hos SEB.

Peab Bostad AB har i totalentreprenadavtalet gentemot föreningen utlovat att svara för kostnader för de bostadsrättslägenheter som inte upplåts med bostadsrätt fram till sex månader efter slutbesiktning. Därefter köper Peab Bostad AB eventuella osålda lägenheter enligt den ekonomiska planen och betalar årsavgifterna till föreningen.

Bostadsrättsföreningen är under certifiering av Trygg BRF, trygg bostadsrättsförening är ett branschinitiativ för stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden som ett flertal bostadsaktörer står bakom.

Föreningen har ingen latent skatteskuld.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten innehas med äganderätt.

Fastighetsbeteckning:	Sjöormen 2 i Västerås (tid. del av Sjöormen 1)
Kommun:	Västerås
Adress:	Poseidongatan 9-11, 723 57 Västerås
Bygglov erhöles:	den 24 mars 2022
Detaljplan vann laga kraft:	den 8 november 2017
Fastighetsarea:	1 016 kvm
Antal byggnader:	En st
Antal bostadslägenheter:	40 st
Bostädernas totala boarea (BOA):	2 382 kvm
Garageplatser:	15 st

Föreningen har en byggnad som är placerad så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten, vilka finns i lägenheten eller källare.

Lägenheternas uteplatser ingår i upplåtelsen med bostadsrätt.

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i huset som i sin tur fördelar ut värme och vatten till lägenheterna. Ventilation sker genom mekanisk till- & från luft med centrala fläktar. I lägenheterna växlas luften med till- & frånluft. Hiss finns i trappuppgången.

Gemensamma utrymmen

Byggnaden har garage, undercentral, el-central, cykelparkering och ett rullstols- & barnvagnsrum som är placerad i källaren. Fläktrum placeras på vind. Sophus finns i komplementbyggnad och moloker. Tvättmöjlighet utförs inom lägenhet.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På föreningens mark skapas en gårdsmiljö. Vissa lägenheter har mark upplåten med bostadsrätt, se F.

Parkering

I källarplanet finns 15 garageplatser som ingår i Västerås Sjöormen GA: 1.

Garageplatserna hyrs av parkeringsoperatör.

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

El, TV, Telefoni och Bredband

Föreningen har ett gemensamt elabonnemang och individuell mätning av elförbrukning sker för varje lägenhet. Avtal har tecknats rörande leverans av TV, telefoni och bredband via Telia Triple Play.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet ingår i två gemensamhetsanläggningar:
Sjöormen GA:1

Västerås Sjöormen GA:1 och GA:2

Garage under mark, garageramp, garageport, belysning, cykelplatser, cykelverkstad. Totalt kommer det att finnas 46 parkeringsplatser varav 24 stycken av dessa platser kommer att utgöra laddplatser med tillhörande anordningar för laddning av elfordon. Handikappsplatserna ingår inte i gemensamhetsanläggningen.

Föreningens andel:

14/46

Sjöormen GA:2

Ramp till innergård, markanläggning ovan garage, planteringar, lek- och sittytter, gradänger, trappor, gångvägar, utebelysning, moloker, soprum, fläktar, belysning.

Föreningens andel:

3147/11160

Beskrivning av föreningens hus

Mark:	Pålad grundläggning. Innergård på terassbjälklag, kommunalgata runt fastighetsgräns.
Husunderbyggnad:	Betongplatta på mark. Grundfundament samt pålad grundläggning. Källare och garage under hus och innergård.
Stomme:	Stominnerväggar utförs med platsgjuten betong och skalväggar. Stomyttervägg utförs med utfackningsvägg med bärande stålpelare. Stombjälklaget utförs med plattbärlag.
Yttertak:	Sadeltak med tacktäckning av plåt.
Fasader	Plåt- & tegelfasad. Fönster i trä med aluminiumbeklädnad på utsidan. Fönster utförs i skyddsklass 2.
Stomkomplettering/rumsbildning	Innerväggar av gips och stålreglar. Kök enligt Säker vatten. Våtrumsväggar enligt Säker Vatten. Lägenhetsdörr utförs i skyddsklass 1. Dörrar till gemensamma utrymmen och sekundärutrymmen utförs av stål.
Invändiga ytskikt/rumskomplettering	Enligt övergripande typrumsbeskrivningen.
Installationer	Värme och varmvatten bereds centralt i undercentral med fjärrvärme. Värme fördelas från undercentral ut i fastigheten med synliga värmestammar. Lägenheter värms med vattenradiatorer. Ventilationssystemet består av centralt ventilationsaggregat med återvinning typ FTX. I lägenheterna växlas luften med till och frånluft. Personhiss enligt standard från Peabs avtalsleverantör.
Allmänna och gemensamma utrymmen	Garage, undercentral, elcentral, cykelparkering, barnvagn och rullstolsrum placeras i källare. Fläktrum placeras på vind. Sophus placeras i komplementbyggnad alt. Moloker med ingång från innergård och gata. Tvättmöjlighet i lägenhet. Lägenhetsförråd i lägenhet eller källare.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Sockel	Vägg	Tak	Övrigt
Kapprum/ Hall	Ekparkett	Vit	Målad vit	Målas	Kapphylla Garderober enligt ritning
Vardagsrum	Ekparkett	Vit	Målad vit	Målas	Fönsterbänk av natursten
Kök	Ekparkett	Vit	Målad vit, kakel ovan diskbänk	Målas	Skåpinredning och utrustning enligt ritning. Häll, inbygggnadsugn, mikrovågsugn, kyl och frys alt. kyl/frys, diskmaskin och spiskåpa. Fönsterbänk av natursten
Bad	Klinker	-	Kakel	Målas	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare i kommodskåp, spegelskåp med belysning, WC-stol, duschblandare med duschväggar, duschstång, tvättmaskin och torktumlare alt. kombinationsmaskin, bänkskiva och väggskåp ovan tvättutrustning, handdukskrokar, toapappershållare, handdukstork.
WC/Dusch	Klinker	-	Kakel/ Målad vit, kaklat frimärke	Målas	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare, spegel med belysning, WC-stol, duschblandare med duschset, duschstång, handdukskrokar och toapappershållare.
Sovrum	Ekparkett	Vit	Målad vit	Målas	Fönsterbänk i natursten Garderober enligt ritning
Förråd/ klädkammare	Ekparkett	Vit	Målad vit	Målas	Inredning enligt ritning Förrådshylla med klädstång Garderob enligt ritning
Entréplan/ Entréhall	Granit- keramik på ljuddämpat underlag	Granit- keramik	Målad	Målas och ljudabsorben ter	Postboxar, boenderegister med anslagstavla, tidningshållare, nedfälld torkmatta, hissfronter rostfria.

Ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse. Ovanstående förteckning avser grundutförandet och är underlag för upplåtelse med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren har möjlighet att förändra lägenhetens standard genom att göra ytterligare inredningsval enligt ett särskilt tillvalsprogram som ombesörjs av entreprenören. Kostnaden för dessa inredningsval erläggs direkt till entreprenören.

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling fastighet	80 895 000 kr
Totalentreprenadkostnad	53 235 000 kr
Återbetalning av moms från Skatteverket*	-1 610 000 kr
Kassa	0 kr
Summa beräknad kostnad	132 520 000 kr

I totalentreprenadsumman ingår entreprenad, moms, lagfart, pantbrev mm.

* Bostadsrättsföreningen beräknar att få 1 610 000 kr i mervärdesskatt återbetalt från Skatteverket.

Kontraktssumman är beräknad utifrån denna förutsättning. Parterna är överens om att aktuell återbetalning ska tillfalla entreprenören som en del av Kontraktssumman. Skulle återbetalningen bli högre eller lägre än ovan nämnt belopp justeras Kontraktssumman i motsvarande mån.

Taxeringsvärdet för 2025 har ännu ej fastställts, men beräknas

totalt till	89 065 000 kr
varav bostäder	69 000 000 kr
varav mark	18 600 000 kr
varav garage	1 465 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Finansiering	Belopp	Bindnings -	Räntesats	Amortering	Ränte- kostnad	Summa	Offererad ränta
Lån 1	10 044 000	1 år	3,33%	100 440	334 890	435 330	2,95%
Lån 2	10 044 000	3 år	3,48%	100 440	349 648	450 088	3,08%
Lån 3	10 044 000	5 år	3,68%	100 440	370 082	470 522	3,26%
Summa lån	30 132 000		3,50%	301 320	1 054 620	1 355 940	3,10%
Insatser	71 460 000						
Upplåtelseavgifter	30 928 000						
Summa finansiering	132 520 000						

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om en genomsnittlig ränta om 3,50%.

Den genomsnittliga räntan är beräknad utifrån en fördelning av lånet på 1 år, 3 år och 5 år.

Kreditens amorteringstid antas vara ca 100 år, med en bedömning att amorteringen är 1,00% år 1.

Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen placerar sin långsiktiga belåning.

SEB har lämnat finansieringsoffert den 4 juli 2024 med en snittränta per 26 februari 2025 om 3,10% och en offererad amortering om 301 320 kr.

Överskott mellan antagen ränta och faktisk ränta bör användas till amortering.

Styrelsen bedömer att det framtida underhållsbehovet kan finansieras med utrymmet för avsättning för underhåll tillsammans med kassaflöde och amortering.

Vid slutlig placering av lånen kan fördelning och bindningstid bli annan än ovanstående.

Räntorna är baserade på gällande villkor och regler. Ändras förutsättningarna kan det innebära såväl ökande som minskande kostnader.

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i fastigheten.



E. Beräknade intäkter och kostnader år 1

Intäkter

				Kr
Intäkter årsavgifter¹				
Årsavgift				2 005 650
Årsavgift triple play				76 320
Årsavgift hushållsel, inklusive moms				190 000
Totalt årsavgifter				2 271 970
Hyres- och parkeringsintäkter^{4,5}				
Hyresintäkt garage	15 st	1 200 kr/plats/mån		216 000
Totalt hyres- och parkeringsintäkter				216 000
Totala intäkter				2 487 970

Kostnader

Driftskostnader²				
Triple play				-76 320
Hushållsel, inklusive moms				-190 000
Fastighetsel exkl. hushållsel				-90 000
Fastighetsvatten				-135 000
Uppvärmning				-160 000
Fastighetsskötsel, städning mm				-60 000
Kontorsmaterial, föreningsadministration				-5 000
Snöröjning				-20 000
Sopbortning				-45 000
Hisservice, besiktning, serviceavtal, dörrautomatik & passages.				-10 000
Ekonomisk förvaltning, beakta hantering av parkeringskö				-55 000
Fastighetsförsäkring				-48 000
Revision				-30 000
Styrelsearvoden				-40 000
Samfällighet/Gemensamhetsanläggning				-40 000
RoU/övriga oförutsedda kostnader				-20 000
Parkeringsoperatör				-21 600
Summa driftskostnader				-1 045 920

Övriga kostnader	
Fastighetskatt lokaler inklusive garage	-14 650
Kommunal fastighetsavgift	0
Summa övriga kostnader	-14 650
Kapitalkostnader	
Räntekostnader	-1 054 620
Summa kapitalkostnader	-1 054 620
Avskrivningar och fonderingar	
Avskrivningar ³	-895 875
Avsättning till yttre underhåll, enligt stadgar minst 30 kr/BOA	-71 460
Totala kostnader	-3 082 525
Resultat	-594 555

Noter

- ¹ Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medräknad då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet. Den kommunala fastighetsavgiften betalas först år 16 enligt dagens regler.
- ² Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är parkeringskostnader och avgifter för tjänster utöver grundutbud avseende telefoni, bredbandsuppkoppling och TV.
- ³ Avskrivningen sker med en linjär avskrivningsplan på 120 år. Entreprenadkostnaden är avskrivningsunderlag. Föreningen tillämpar regelverket K2.
- ⁴ Intäkter från innefattar en beräknad vakans om 0 %.
- ⁵ Moms tillkommer på med 25 % per månad och plats.

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhets-nummer	Area m ² BOA	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upp- låtelseavgift	Andelstal	Årsavgift	Månads- avgift	Årsavgift Triple play	Årsavgift hushållsel	Totalt års- avgifter	Lån per lägenhet
12-1001	27	1 RoK, B	810 000	189 900	999 900	1,3992%	28 063	2 339	1 908	2 154	32 125	421 607
12-1003	35	1 RoK, B	1 050 000	49 900	1 099 900	1,6354%	32 800	2 733	1 908	2 792	37 500	492 779
12-1005	24	1 RoK, B	720 000	254 900	974 900	1,3107%	26 288	2 191	1 908	1 914	30 110	394 940
12-1101	27	1 RoK, B	810 000	185 000	995 000	1,3992%	28 063	2 339	1 908	2 154	32 125	421 607
12-1202	70	3 RoK, B	2 100 000	895 000	2 995 000	2,8457%	57 075	4 756	1 908	5 584	64 566	857 466
12-1301	27	1 RoK, B	810 000	264 900	1 074 900	1,3992%	28 063	2 339	1 908	2 154	32 125	421 607
12-1401	27	1 RoK, B	810 000	289 900	1 099 900	1,3992%	28 063	2 339	1 908	2 154	32 125	421 607
11-1002	64	2 RoK, B	1 920 000	575 000	2 495 000	2,5977%	52 101	4 342	1 908	5 105	59 114	782 739
11-1502	61	2 RoK, B	1 830 000	1 369 900	3 199 900	2,5092%	50 326	4 194	1 908	4 866	57 099	756 072
12-1103	55	2 RoK, B	1 650 000	345 000	1 995 000	2,3320%	46 772	3 898	1 908	4 387	53 067	702 678
12-1203	55	2 RoK, B	1 650 000	395 000	2 045 000	2,3320%	46 772	3 898	1 908	4 387	53 067	702 678
12-1303	55	2 RoK, B	1 650 000	445 000	2 095 000	2,3320%	46 772	3 898	1 908	4 387	53 067	702 678
12-1403	55	2 RoK, B	1 650 000	545 000	2 195 000	2,3320%	46 772	3 898	1 908	4 387	53 067	702 678
12-1105	35	2 RoK, B	1 050 000	245 000	1 295 000	1,7416%	34 930	2 911	1 908	2 792	39 630	524 779
12-1205	35	2 RoK, B	1 050 000	295 000	1 345 000	1,7416%	34 930	2 911	1 908	2 792	39 630	524 779
12-1305	35	2 RoK, B	1 050 000	345 000	1 395 000	1,7416%	34 930	2 911	1 908	2 792	39 630	524 779
12-1405	35	2 RoK, B	1 050 000	395 000	1 445 000	1,7416%	34 930	2 911	1 908	2 792	39 630	524 779
12-1501	55	2 RoK,	1 650 000	599 900	2 249 900	2,3320%	46 772	3 898	1 908	4 387	53 067	702 678
11-1001	71	3 RoK, B	2 130 000	665 000	2 795 000	2,8752%	57 666	4 806	1 908	5 663	65 238	866 355
11-1101	71	3 RoK, B	2 130 000	1 019 900	3 149 900	2,8752%	57 666	4 806	1 908	5 663	65 238	866 355
11-1201	71	3 RoK, B	2 130 000	1 069 900	3 199 900	2,8752%	57 666	4 806	1 908	5 663	65 238	866 355
11-1301	71	3 RoK, B	2 130 000	1 144 900	3 274 900	2,8752%	57 666	4 806	1 908	5 663	65 238	866 355
11-1401	71	3 RoK, B	2 130 000	1 219 900	3 349 900	2,8752%	57 666	4 806	1 908	5 663	65 238	866 355
11-1501	78	3 RoK, B	2 340 000	1 259 900	3 599 900	3,0818%	61 810	5 151	1 908	6 222	69 940	928 608
12-1002	70	3 RoK, U	2 100 000	899 900	2 999 900	2,8457%	57 075	4 756	1 908	5 584	64 566	857 466
12-1102	70	3 RoK, B	2 100 000	795 000	2 895 000	2,8457%	57 075	4 756	1 908	5 584	64 566	857 466
12-1201	27	1 RoK, B	810 000	229 900	1 039 900	1,3992%	28 063	2 339	1 908	2 154	32 125	421 607
12-1302	70	3 RoK, B	2 100 000	995 000	3 095 000	2,8457%	57 075	4 756	1 908	5 584	64 566	857 466
12-1402	70	3 RoK, B	2 100 000	1 045 000	3 145 000	2,8457%	57 075	4 756	1 908	5 584	64 566	857 466
12-1104	70	3 RoK, B	2 100 000	1 049 900	3 149 900	2,8457%	57 075	4 756	1 908	5 584	64 566	857 466
12-1204	70	3 RoK, B	2 100 000	1 099 900	3 199 900	2,8457%	57 075	4 756	1 908	5 584	64 566	857 466
12-1304	70	3 RoK, B	2 100 000	1 174 900	3 274 900	2,8457%	57 075	4 756	1 908	5 584	64 566	857 466
12-1404	70	3 RoK, B	2 100 000	1 249 900	3 349 900	2,8457%	57 075	4 756	1 908	5 584	64 566	857 466
12-1503	83	3 RoK, B	2 490 000	1 309 900	3 799 900	3,2294%	64 770	5 398	1 908	6 620	73 299	973 083
11-1102	81	4 RoK, B	2 430 000	1 065 000	3 495 000	3,2589%	65 362	5 447	1 908	6 461	73 731	981 972
11-1202	81	4 RoK, B	2 430 000	1 165 000	3 595 000	3,2589%	65 362	5 447	1 908	6 461	73 731	981 972

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhets-nummer	Area m ² BOA	Lägenhets-beskrivning	Insats	Upplåtelse-avgift	Insats + upp-låtelseavgift	Andelstal	Årsavgift	Månads-avgift	Årsavgift Triple play	Årsavgift hushållsel	Totalt års-avgifter	Lån per lägenhet
11-1302	81	4 RoK, B	2 430 000	1 265 000	3 695 000	3,2589%	65 362	5 447	1 908	6 461	73 731	981 972
11-1402	81	4 RoK, B	2 430 000	1 365 000	3 795 000	3,2589%	65 362	5 447	1 908	6 461	73 731	981 972
12-1004	83	4 RoK, U	2 490 000	505 000	2 995 000	3,3180%	66 547	5 546	1 908	6 620	75 076	999 780
12-1502	95	4 RoK, B	2 850 000	1 649 900	4 499 900	3,6722%	73 651	6 138	1 908	7 578	83 137	1 106 507
Avrundning						0,0003%	6				6	
Totalt	2382		71 460 000	30 928 000	102 388 000	100,0000%	2 005 650		76 320	190 000	2 271 970	

RoK = Rum och Kök, B = Balkong, U = Uteplats, F = Förråd, T = Terrass

Angiven area är baserad på ritning, därför är arean cirka.

Årsavgifterna är fördelade enligt andelstal som föreskrivs i föreningens stadgar.

Storleken på andelstalet är en bedömning av hur stor del av årsavgiften som bör belasta den specifika lägenheten, både storleken och antal rum har påverkat bedömningen på respektive lägenhets andelstal.

Årsavgift för Telia triple play (TV, Bredband och telefoni) debiteras separat med lika belopp för respektive lägenhet.

Årsavgift för hushållsel fördelas efter verklig förbrukning.

Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten, vilka finns i lägenheten eller källare.

Lägenheternas uteplatser ingår i upplåtelsen med bostadsrätt.

G. Nyckeltal år 1

Anskaffningskostnad	55 634 kr/kvm
Insatser och upplåtelseavgifter	42 984 kr/kvm
Belåning	12 650 kr/kvm
Belåningsgrad, lån i förhållande till föreningens anskaffningskostnad	23 %
Årsavgifter inkl. triple play, hushållsel	954 kr/kvm
Årsavgifter exkl. triple play, hushållsel	842 kr/kvm
Årsavgifter som debiteras separat triple play, hushållsel	112 kr/kvm
Driftskostnader inkl. triple play, hushållsel	439 kr/kvm
Driftskostnader exkl. triple play, hushållsel	327 kr/kvm
Avsättning till underhåll och avskrivning	406 kr/kvm
Avsättning till underhåll, amortering och kassaflöde	156 kr/kvm
Avsättning till underhåll, amortering och kassaflöde snittvärde år 1-20	330 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med genomsnitt kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).

H. Ekonomisk prognos

Samtliga värden i tusentals kronor (kkr)

INTAKTER	Ar	1	2	3	4	5	6	10	20
Årsavgifter ¹		2 272	2 317	2 364	2 411	2 459	2 508	2 715	3 310
Hyses- och parkeringsintäkter		216	220	225	229	234	238	258	315
SUMMA INTÄKTER		2 488	2 538	2 588	2 640	2 693	2 747	2 973	3 625
KOSTNADER²									
Driftkostnader		-1 046	-1 067	-1 088	-1 110	-1 132	-1 155	-1 250	-1 524
Övriga kostnader									
Fastighetsavgift och fastighetsskatt ³		-15	-15	-15	-16	-16	-16	-18	-122
Kapitalkostnader									
Räntor		-1 055	-1 044	-1 034	-1 023	-1 012	-1 002	-960	-854
Ränteintäkter		0	1	2	3	5	8	22	88
Avskrivningar och fonderingar									
Avskrivningar		-896	-896	-896	-896	-896	-896	-896	-896
Avsättning till yttre underhåll		-71	-73	-74	-76	-77	-79	-85	-104
SUMMA KOSTNADER		-3 083	-3 094	-3 105	-3 117	-3 128	-3 140	-3 187	-3 412
ÅRETS RESULTAT		-595	-556	-517	-477	-435	-393	-214	213
ACKUMULERAT RESULTAT		-595	-1 151	-1 668	-2 144	-2 579	-2 973	-4 101	-3 913
AMORTERING⁴		-301	-301	-301	-301	-301	-301	-301	-301
ÅRETS KASSAFLÖDE⁵		71	111	152	194	237	280	466	911
ACKUMULERAD KASSALIKVIDITET⁵		71	183	335	529	765	1 046	2 627	9 714
YTTRE UNDERHÅLLSFOND		71	144	219	295	372	451	782	1 736

¹ Årsavgifterna för bostäder är uppräknade med 2,00% per år och triple play, hushållsel är uppräknade med 2,00% per år.

² Inflationen är beräknad till 2,00%, låneräntan är antagen till 3,50% per år och intäktsräntan är antagen till 1,00% per år.

³ Ingen fastighetsavgift utgår under år 1-15.

⁴ Amortering från år 1 1,00%.

⁵ I kassaflöde och kassalikviditet ingår år 1 en startkassa på 0 kr och avsättning till underhållsfond.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Genomsnittliga årsavgifter per m²	954	973	992	1 012	1 032	1 053	1 140	1 390
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå + 1%	1 080	1 098	1 116	1 133	1 152	1 170	1 246	1 455
Ändring av årsavgift	13,3%	12,8%	12,4%	12,0%	11,5%	11,1%	9,3%	4,7%
Antagen räntenivå + 2%	1 207	1 223	1 239	1 255	1 271	1 287	1 352	1 521
Ändring av årsavgift	26,5%	25,7%	24,8%	24,0%	23,1%	22,2%	18,6%	9,4%
Antagen räntenivå - 1%	827	848	869	891	913	936	1 034	1 324
Ändring av årsavgift	-13,3%	-12,8%	-12,4%	-12,0%	-11,5%	-11,1%	-9,3%	-4,7%
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	954	978	1 002	1 027	1 053	1 079	1 192	1 615
Ändring av årsavgift	0,0%	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	4,6%	16,2%
Antagen inflationsnivå + 2%	954	982	1 012	1 042	1 074	1 107	1 248	1 809
Ändring av årsavgift	0,0%	1,0%	2,0%	3,0%	4,0%	5,1%	9,5%	30,2%
Antagen inflationsnivå - 1%	954	968	983	998	1 013	1 028	1 092	1 317
Ändring av årsavgift	0,0%	-0,5%	-1,0%	-1,5%	-1,9%	-2,4%	-4,2%	-5,2%

Ovanstående belopp avser kr/m² genomsnitt.

Ränte- och inflationsantagande

Antagen räntenivå	3,50%
Antagen inflationsnivå	2,00%
Antagen årsavgiftshöjning	2,00%
Antagen årsavgiftshöjning triple play, hushållsel	2,00%

J. UNDERSKRIFTER

Bostadsrättsföreningen
Skeppet i Västerås

Enligt digital signering

Daniel Eriksson

Peter Wipp

Roger Blomqvist



Underhållsplan

Brf Skeppet i Västerås

Västerås Kommun



BostFast AB

Upprättad: 2025-03-04

Version: 1.0

Innehåll

Introduktion	3
Vad är en underhållsplan	3
Varför ska man planera sitt underhåll.....	4
Hur arbetar man med en underhållsplan.....	4
Så här är underhållsplanen framtagen.....	5
Uppdatering av underhållsplanen	5
Beskrivning av fastigheten	6
Kortfattad byggnadsbeskrivning	6
Hur har kostnaderna tagits fram	7
Komponenter, åtgärd, underhållsintervall.....	8
Sammanställning	9
Diagram över årskostnader år 1-50.....	9

Underhållsplan Brf Skeppet Västerås

Introduktion

Det här är en underhållsplan som är framtagen för att hjälpa föreningens styrelse att planera det framtida underhållet och de avsättningar som ska göras till "Fond för yttre underhåll".

Ert hus är nybyggt och entreprenören Peab Bostad AB lämnar garantier för utförda arbeten men med tiden kommer ni att behöva underhålla er fastighet och därför ska ni redan nu börja spara för det.

Det är också bra att redan från början skapa rutiner för besiktning, budget och underhåll. Läs mer i följande avsnitt.

Vad är en underhållsplan

En underhållsplan är ett hjälpmedel för en fastighetsägare att bibehålla värdet och funktionerna i sin fastighet. Ni som styrelse i bostadsrättsföreningen ansvarar för att förvalta ett stort fastighetsvärde som ni och era grannar äger gemensamt. Det är därför viktigt att arbeta strukturerat med underhållet.

Först ska vi beskriva tre grundläggande begrepp som kan vara svåra att skilja åt. Det är underhåll, drift och investering.

Drift

Det är den dagliga skötseln, dels är det sådant som görs varje dag eller varje vecka dels också lite mer sällan men minst en gång per år. Det är små åtgärder som behövs för att allt ska bibehålla sin funktion. Exempelvis byta ljuskällor, byta filter i ventilation, klippa gräs men även lite mer oplanerade åtgärder som att rensa stopp i ett avlopp är en driftåtgärd. Dessa åtgärder hanteras löpande och det är vanligtvis den tekniska förvaltarens personal som sköter detta.

Underhåll

Innebär att man återställer funktionen på något. Underhållet bör vara planerat men ibland måste man utföra oplanerat underhåll därför att något har gått sönder eller förlorat sin funktion. Ett exempel kan vara att taket börjat läcka, vilket ofta medför följdskador. Oplanerat underhåll blir nästan alltid dyrare än planerat, dels på grund av följdskador men dels på grund av att man inte har tid att göra en riktig upphandling. Ett av de viktigaste skälen till att planera sitt underhåll är just att slippa oplanerat underhåll och att alltid hålla sin fastighet i gott skick. Underhållsåtgärder är ofta större, kostsamma åtgärder och återkommer mindre än en gång per år.

Finansiering: En del av de löpande månadsavgifterna sätts av i Underhållsfond. Det innebär att pengarna fonderas för att sedan användas till framtida underhåll. Den amortering som görs löpande kan även den användas för att finansiera underhåll och då via upptagning av nya lån.

Investering

En investering höjer fastighetens standard jämfört med före åtgärden. Det kan vara att bygga carport på utvändiga p-platser, installera bergvärme eller installera solceller. Ibland är det svårt att skilja underhåll och investeringar åt därför att en underhållsåtgärd i en äldre fastighet sannolikt höjer standarden avsevärt jämfört med innan (genom den tekniska utvecklingen). I underhållsplanen ingår normalt inte standardförbättringar utan underhållet avser åtgärder för att bibehålla standarden.

Finansiering: Kan finansieras via löpande månadsavgifter, fonderade medel i Underhållsfond, ökade avgifter eller ökad belåning.

Underhållsplan Brf Skeppet Västerås

Varför ska man planera sitt underhåll

En bra underhållsplan underlättar ägandet och förvaltandet av en fastighet. Risken för oförutsedda utgifter minskar och den totala kostnaden för underhåll hålls på en nivå som föreningen har råd med. Dessutom ger underhållsplanen en snabb överblick av fastighetens status och underlättar vid överföring av information vid exempelvis byte av styrelse.

Och så några rader om bostadsrättslagen och stadgar.

Hur arbetar man med en underhållsplan

Det är bra att redan från början skapa rutiner för besiktning, budget och underhåll.

En enkel modell är att följa ett en årlig arbetsmodell, ett årshjul, som den som beskrivs här nedan:



1. Underhållsplanen uppdateras varje år efter de nya förutsättningarna
2. Styrelsen går igenom och diskuterar den uppdaterade underhållsplanen
3. Styrelsen beslutar vilka åtgärder som ska genomföras kommande år
4. Eventuell projektering genomförs i god tid så att upphandling av större arbeten kan ske med god framförhållning
5. Underhållet genomförs och följs upp så att underhållsplanen kan uppdateras.

Underhållsplan Brf Skeppet Västerås

Så här är underhållsplanen framtagen

Den första underhållsplanen är framtagen "på skrivbordet" det vill säga med bygghandlingarna som underlag. Vid framtagandet av underhållsplanen fanns följande handlingar tillgängliga:

- Teknisk Beskrivning
- Ritningar
- Rumsbeskrivning

Uppdatering av underhållsplanen

När ni framöver uppdaterar underhållsplanen bör det ske genom att fastigheten besiktigas av någon med god teknisk kompetens och att en representant från styrelsen närvarar. Ni kan få råd om lämpliga konsulter för detta genom att fråga er tekniska förvaltare.

Den första uppdateringen bör ske inom 5 år från inflyttning och därefter kan det vara lämpligt att årligen uppdatera underhållsplanen.

Beskrivning av fastigheten

Fastighet

Fastighetsbeteckning:	Sjöormen 2 i Västerås Kommun
Adress:	Poseidogatan 9-11
Fastighetens areal:	ca 1 016 m ²
Bostadsarea (BOA):	ca 2 382 m ²
Antal lägenheter:	Projektet avser nybyggnad av 40 lägenheter i ett flerbostadshus. Förråd i källare.
Parkering:	I garage, del av G:A

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	6 våningar.
Grundläggning:	Pålad grundläggning. Källare med betongplatta på mark.
Stomme:	Stominnerväggar utförs i betong. Stomyttervägg utförs med utfackningsvägg. Stombjälklaget utförs med massivplattor av betong.
Yttertak:	Taktäckning av plåt.
Ytterväggar/fasad:	Tegel samt plåt. Fönster i trä med aluminiumbeklädnad på utsidan.
Stomkomplettering/ Rumsbildning:	Innerväggar av gips på trä- alternativt stålreglar. Kök enligt Säker vatten. Våtrumsväggar enligt Säker Vatten. Lägenhetsdörr utförs i skyddsklass 1. Dörrar till gemensamma utrymmen och sekundära utrymmen utförs av stål.
Invändiga ytskikt/ Rumskomplettering	Enligt Övergripande typrumsbeskrivning.
Installationer:	Värme och varmvatten bereds centralt i undercentral med fjärrvärme. Värme fördelas från undercentral ut i fastigheten med dolda värmestammar. Lägenheter värms med vattenradiatorer. Ventilationssystemet består av centralt ventilationsaggregat med återvinning typ FTX. I lägenheterna växlas luften med till- och frånluft. Personhiss enligt standard från Peabs avtalsleverantör.
Gemensamma utrymmen:	Undercentral, elcentral och barnvagn-/rullstolsrum. Tvättmöjlighet i lägenhet.

Underhållsplan Brf Skeppet Västerås

Hur har kostnaderna tagits fram

Mängder har beräknats från ritning samt underlag från Bostadsrättsföreningen och kan avvika från verkligt utfall.

Angivna priser är uppskattade bruttokostnader inklusive moms, och byggherrekostnader i dagens kostnadsläge och kan avvika från verkligt utfall.

Underhållsåtgärder och kostnader per år för Föreningens underhållsplan används för att kunna planera när kommande underhåll bör utföras och vad underhållet bedöms kosta. Underhållsplanen används även för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande investeringar.

Föreningens underhållsplan omfattar de kommande 50 åren:

Underhållsplan Brf Skeppet Västerås

Komponenter, åtgärd, underhållsintervall

Uppskattade kostnader i kr.

Brf Skeppet i Västerås

Västerås

Entreprenaden överlämnas: 2025

	Antal	Antal
BOA + LOA m:	Lgh	Lokaler
2382	40	0

Åtgärd	Material/Version	Mängd	Enhet	å pris kr	Summa kostnad	Nästa aktivitet år	Intervall, år	Bedömd Årlig kostnad kr	Summa bedömd kostnad 50 år
Fasader									
Tegel & Plåt	Tvätt, lagning	1620	m ²	450	729 000	2064	40	18 225	911 250
Socklar	Tvätt, lagning	108	m ²	608	65 664	2049	25	2 624	131 220
Entreparti	Aliklädda, justering, smörjning	4	st	1250	5 000	2039	15	333	16 667
Entredörr	Målning, bättring	5	st	3 200	16 000	2039	15	1067	53 333
Fönster	Aliklädda, justering, smörjning	157	st	331	51 998	2049	25	2 080	103 997
Fönsterdörr	Aliklädda, justering, tätningsslater	41	st	551	22 591	2039	15	1506	75 303
Stuprör	Justering	20	m	25	5 000	2039	15	1000	50 000
Tak									
Fälsad plåt på räspont/Bitpannor									
Plåt	Renov, målning	811	m ²	425	344 675	2054	30	11 489	574 458
Takluckor	Målning, översyn	2	st	1500	3 000	2037	13	231	11 539
Rökluckor	Målning, översyn	2	st	843	1 686	2037	13	130	6 485
Rökluckor	Byte	2	st	25 475	50 950	2074	50	1019	50 950
Balkonger									
Balkongplattor, flerbostadshus	Renovering, btg-platta	35	st	55 311	1 935 892	2074	50	38 718	1 935 892
Balkonger, räcken, pinnar	Renovering, Målning	315	m ²	1200	378 000	2049	25	15 120	756 000
Uteplats	Renov btg, byte tätskikt	50	m ²	5 000	250 000	2074	50	5 000	250 000
Trapphus									
Bättringsåtgärder	Målning	2	st	45 000	90 000	2044	20	4 500	225 000
Gemensamma utrymmen									
Förråd mm	Målning vägg, tak, golv	585	m ²	350	204 750	2064	40	5 119	255 938
Dörrschakt	Målning, kontroll, justering	15	st	2 000	30 000	2044	20	1500	75 000
Dörrar	Målning, kontroll, justering	15	st	2 500	37 500	2044	20	1875	93 750
Fläktarm, UC	Målning vägg, tak, golv	280	m ²	350	98 000	2064	40	2 450	122 500
Förrådsinredning	Lagning, Justering	5	st	12 500	62 500	2034	10	6 250	312 500
Hissplan/Entre/Korridor	Målning vägg, tak, golv	600	m ²	350	210 000	2064	40	5 250	262 500
Golv i entreer	Renovering, polering	600	m ²	275	165 000	2039	15	11 000	550 000
Lgh Dörr	Målning, kontroll, justering	40	st	1475	59 000	2049	25	2 360	118 000
Hissar									
Hisskorgar	Modernisering	2	st	56 250	112 500	2054	30	5 625	281 250
Värme									
Fjärrvärme									
Värmecentral	Service underhåll	2	st	37 500	75 000	2049	25	3 000	150 000
Termostatventiler, byte ventil	komplett byte >5 samtidigt	200	st	949	189 750	2059	35	5 421	271 071
Stamventiler, byte ventil	Komplett byte	40	st	2 650	106 000	2059	35	3 029	151 429
Ventilation									
Fläktaggregat FTX, byte	Renovering	1	st	103 000	103 000	2049	25	4 120	206 000
FT system	Injustering ventilation	2 382	m ²	15	35 730	2039	15	2 382	119 100
Ventilationsskanaler	Rengöring kanaler	2 382	m ²	29	69 078	2039	15	4 805	239 260
OVK		2 382	m ²	10	23 820	2028	3	7 940	397 000
Belysning armaturer									
Allmänna utrymmen									
Utvändig belysning entréer	Uppskattad mängd	12	st	2 500	30 000	2054	30	1000	50 000
Utvändig belysning	Uppskattad mängd	10	st	2 500	25 000	2054	30	833	41 667
Vatten och avlopp									
Stammar	Spolning	2 382	m ²	15	35 730	2044	20	1 787	89 325
Mark och övrigt									
Tomtmark vid entreer mm	Förbättring	350	m ²	118	41 388	2049	25	1 656	82 775
GA 1&2 Garage, innergård, soprum mm									
Årlig beräkning underhållskostnader								180 243	9 012 158

Underhållskostnad per m2:

75,7



Underhållsplan Brf Skeppet Västerås

Sammanställning

Den 50-åriga underhållsplanen visar en beräknad underhållskostnad om:

Totalt:	ca 9 012 000 kr
Per år:	ca 180 000 kr
Per kvadratmeter:	ca 76 kr/m ²

För de närmaste 20 åren beräknas kostnad för underhåll vara:

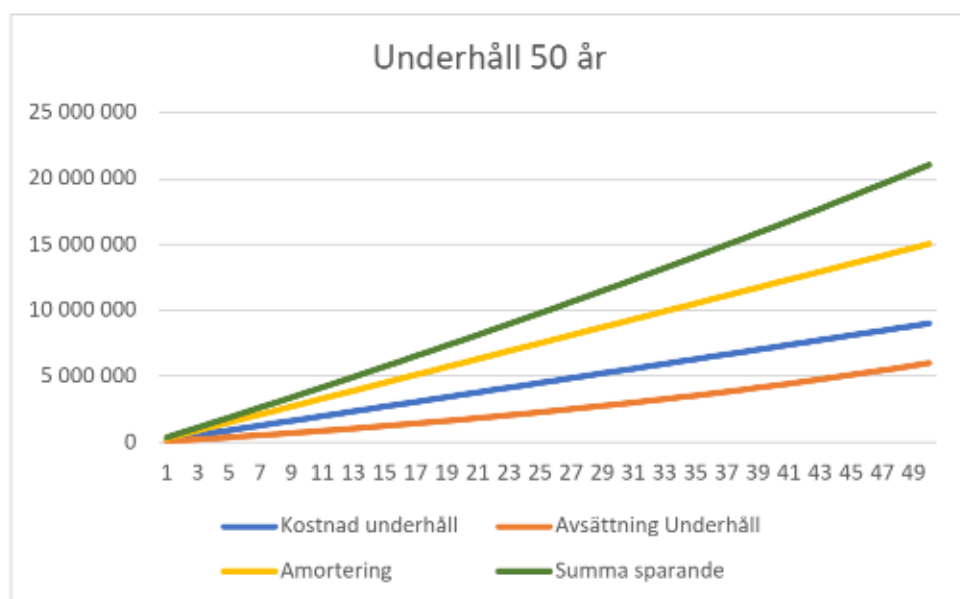
Totalt:	ca 3 600 000 kr
Per år:	ca 180 000 kr
Per kvadratmeter och år:	ca 76 kr/m ²

Årligt sparande i föreningen:

Årlig avsättning till Underhållsfond:	ca 71 000 kr
Årlig amortering:	ca 301 000 kr
Summa sparande per år:	ca 372 000 kr

Diagram över årskostnader år 1-50

Diagrammet nedan visar på de den årliga avsättningen till underhållsfond samt de uppskattade kostnaderna år 1–50:



Alla belopp är angivna i 2025 års penningvärde.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Skeppet i Västerås med org.nr 769618-9450, 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
Gar-Bo Besiktning AB

Elin Siwers
Jur kand
Ekman Juridik AB

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	2024-02-07
Registreringsbevis	2024-02-07
Bygglov	2022-03-24
Avstyckningshandling	2024-08-22
Totalentreprenadkontrakt inkl bilagor	2024-10-10
Köpekontrakt avseende fastighet	2024-09-30
Köpebrev	2024-10-31
Offert för finansieringen av föreningen	2024-07-04
Uppdaterade räntor	2025-02-26
Beslut gällande intygsgivare	2024-06-19
Utdrag ur fastighetsregistret	2025-02-26
Underhållsplan	2025-03-04
Värdeutlåtande	2025-03-11
Fullgörandeförsäkring	2024-10-17
Beräkning av taxeringsvärde	
Offert fastighetsförsäkring	

Verifikat

Transaktion 09222115557542386619

Dokument

Brf Skeppet i Västerås ek plan inkl intyg

Huvuddokument

26 sidor

Startades 2025-03-25 09:28:08 CET (+0100) av Per Envall
(PE)

Färdigställt 2025-03-26 15:21:58 CET (+0100)

Signerare

Per Envall (PE)

GarBo

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2025-03-26 14:09:36 CET (+0100)

Elin Siwers (ES)

elin@ekmanjuridik.se

Signerade 2025-03-26 15:21:58 CET (+0100)

Peter Wipp (PW)

peter@bostfast.se

Signerade 2025-03-25 12:34:38 CET (+0100)

Daniel Eriksson (DE)

daniel@bostfast.se

Signerade 2025-03-25 11:37:50 CET (+0100)

Roger Blomqvist (RB)

roger@rbab12.se

Signerade 2025-03-26 14:08:36 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>



Anette Olsson

anette.olsson2@peab.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Per Envall, Gar-Bo Besiktning AB, och Elin Siwers, Ekman Juridik AB, som intygsgivare för Brf Skeppet i Västerås, organisationsnummer 769618-9450.

Bakgrund

Brf Skeppet i Västerås har ansökt om godkännande av intygsgivarna Per Envall och Elin Siwers 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

Per Envall och Elin Siwers 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 Brf Skeppet i Västerås om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har Enhetschef Joacim Mölnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Marita Alvsund.

Joacim Mölnhoff
Enhetschef

Marita Alvsund
handläggare