

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen The Lodge Åre

Organisationsnummer 769642-4600

Åre

Denna ekonomiska plan har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och Nyckeltal
- F. Föreningens kostnader
- G. Föreningens intäkter
- II. Redovisning av lägenheterna
- I. Ekonomisk prognos
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

-Intyg ekonomisk plan
-Boverket beslut intygsgivare
-Underhållsplan

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen The Lodge Åre som har sitt säte i Åre kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2024-05-27, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningar av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i juni 2026.

Bostadsrättsföreningens hus är under uppförande genom nyproduktionen, 66 bostadslägenheter på fastigheten Åre Mörviken 1:103 samt tillhörande garage.

Föreningen har förvärvat två fastigheter (flera fastigheter har varit involverade i förrättningen bla Åre Mörviken 1:61, 1:74, 1:81, 1:100, 1:103 och 1:132) där föreningens slutliga fastighet är Åre Mörviken 1:103. Föreningen har förvärvat den blivande fastigheten genom att förvärva ett aktiebolag, Resona Ski In Fastighets AB, den 12 juni 2024, vars tillgångar var två fastigheter, Åre Mörviken 1:100 och 1:103. Föreningen förvärvade sedan dessa två fastigheter genom transportköp den 13 juni 2024. Om föreningen i framtiden säljer den blivande fastigheten kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten vid förvärvstidpunkten.

Samtliga eventuellt osålda lägenheter kommer förvärfvas av Resona Holding AB eller annat bolag inom koncernen senast 6 månader efter tillträdet vilket säkerställer föreningens intäkter till dess att alla lägenheter är sålda till de slutgiltiga köparna.

Upplåtelseavtal ska tecknas så snart den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket samt att föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta. Insatsgaranti tecknas via Gallagher eller Söderberg & Partner (försäkringsförmedlare). Tillträde kvartal 4 2026—kvartal 1 2027, datum meddelas i samband med tecknande av upplåtelseavtal. Föreningen kommer att bli en äkta bostadsrättsförening.

För att kostnaden för uppförandet av garage ska bli befriad från mervärdesskatt krävs att dessa ytor är registrerade för mervärdesskatt i minst 10 år. Ett hyresavtal avseende garaget har tecknats med Resona Parkering AB, 5 maj 2026. Föreningen kommer att skicka in en ansökan till Skatteverket om återbetalning av mervärdesskatt för uppförande av garaget (investeringsmoms). Föreningen är skyldig att kompensera fastighetsutvecklaren (Resona Utveckling AB) för den investeringsmoms som föreningen kan komma att få från Skatteverket. Föreningens årliga garageintäkt är reducerad för en vakans om 5%, vid eventuell vakans över 10% delas kostnaden för utebliven intäkt mellan föreningen och Resona Parkerings AB (org. nr 559402-0447) med 50% vardera. Föreningen är momsregistrerad för hantering av uthyrning av garageplatser samt för vidarefakturerings av hushållsel, varmvatten och bredband.

Föreningen har anlitat Fastighetsägarna för upprättandet av en 50-årig underhållsplan. Föreningen kommer att finansiera kommande underhåll dels genom att använda underhållsfonden och extra likviditet för framtida underhåll och dels också kunna ta nya lån allteftersom de befintliga lånen minskas genom amorteringar.

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras hos TryggHansa (fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg och styrelseansvar).

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Åre Mörviken 1:103
Adress (preliminär)	Kabinbanevägen 10, 12, 14 och 16
Tomtens areal	ca 3 969 kvm
Bostadsarea	ca 5 018 kvm
	Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning

Byggnadens utformning	Fyra huskroppar i suterräng med garage på näst nedersta våningen
Byggår	2025-2027
Antal bostadslägenheter	66 stycken
Garage	1 521 kvm LOA (36 platser)
Upplåtelseform	Äganderätt, föreningen kommer att äga marken
Detaljplan	Detaljplan för Mörviken 1:61, 1:62, 1:74, 1:100, 1:103. Akt 2321-P2022/4
Servitut/rättigheter	Officialservitut Vatten och avloppsledning, 23-ÅRE-2168.1 Till förmån för: Mörviken 1:103 Belastar: Mörviken 1:37 Officialservitut Väg, 23-ÅRE-2248.2 Till förmån för: Mörviken 1:103 Belastar: Mörviken 1:81 och Mörviken 1:132 Ledningsrätt Vatten och Avlopp, 23-ÅRE-2248.1 Till förmån för: Åre Kommun Belastar: Mörviken 1:103 Ledningsrätt Vatten, 2321-10/77.1 Till förmån för: Skistar AB Belastar: Mörviken 1:103
Gemensamma anordningar	
Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
El	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare i/till lägenheterna
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme från undercentral till vattenburna radiatorer.
Ventilation	Komfortvärme i hall/badrum (hushållsel)
Kommunikationer	Mekanisk till och frånluft, FTX
Avfall	Hiss/trappor (4 trapphus)
Tvättstugor	Gemensam sophantering utomhus
Parkering	2 gemensamma tvättstugor
Bredband/fiber	P-plats i garage (36 platser) samt utomhus (37 platser)
	Telia (fiberleverantör)
Byggnadsbeskrivning för projektet	
Grundläggning	Pålning samt platta på mark
Byggnadsstomme	Betong
Yttervägg	Betong
Lägenhetsskiljande väggar	Betong
Innerväggar i lägenheten	Gipsväggar
Bjälklag	Betong
Fasad	Trä
Yttertak	Papp
Ytterdörr	Lägenhet, säkerhetsdörr i stål
Fönster	Trä/aluminium
Balkong	Betongplatta med målade räcken av aluminium
Lägenhetsbeskrivning	
Generell	
Golv	Parkett
Väggar	Målade

Tak	Målat
Övrigt	Fönsterbänkar i sten
Hall	Keramiska plattor vid lägenhetsentrédörr (del av hall), övrigt se generell beskrivning Torkskåp (tillval)
Kök	Träluckor Bänkskiva komposit med infälld diskho Spishäll infälld i bänkskiva Inbyggnadsugn Separat kyl och frys alt. kombination kyl/frys Integrerad diskmaskin Mikrovågsugn Kolfilterfläkt Blandare i krom
Bad/tvätt/wc	Keramiska plattor på golv Kakel på vägg Golvmonterad alternativt vägghängd toalett Vägghängd kommod och tvättställ i porslin Blandare i krom Spegel över tvättstället Belysning i anslutning till spegel Duschväggar i glas Kombimaskin (tillval), föreningen har 2 stycken tvättstugor
WC	Keramiska plattor på golv Målade väggar Golvmonterad alternativt vägghängd toalett Tvättställ Blandare i krom Spegel med belysning över tvättställ
Förvaring	Klädkammare/förråd, inne i lägenheten alt. källare Föreningen har även skidförråd, alla lägenheter tilldelas ett skidförråd

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

Förvärvskostnader (Kr)	
Anskaffningskostnad*	605 730 000
Likvidreserv, dispfond, vakansfond garage/p-plats	400 000
Totalkostnad	606 130 000

*Förvärv AB, fastighet, entreprenad och övriga kostnader.

D. Beräknat taxeringsvärde

Preliminärt beräknat

Taxeringsvärde	Bostäder	Garage	Summa
Byggnadsvärde	132 000 000	3 971 000	135 971 000
Markvärde	27 000 000	0	27 000 000
Totalt	159 000 000	3 971 000	162 971 000

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	50 280 000
Säkerhet	pantbrev
Bindningstid, en mix av korta och långa räntor	
Räntesats*	3,60%
Amortering	1,00%
Belopp amortering per år 1	502 800
Räntekostnad år 1	1 810 080
Totalbelopp år 1 (ränta+amortering)	2 312 880

*Preliminär ränta från Nordea, 2026-05-04, 3 mån 2,84%, 1 år 3,21%, 2 år 3,51%, 3 år 3,66%, 4 år 3,80%, 5 år 3,93%.

Finansiering	
Insatser	459 696 000
Föreningens lån	50 280 000
Upplåtelseavgifter	96 154 000
Summa finansiering	606 130 000

Nykeltal BOA	
Totalkostnad per kvm	120 791
Lån per kvm	10 020
Genomsnittsinsats per kvm bostadsrätt	91 609
Genomsnittsupplåtelseavgift per kvm bostadsrätt	19 162
Årsavgift per kvm bostadsrätt	789
Driftskostnader per kvm	594
Tillägg avgifter per kvm bostadsrätt	182
Hysesintäkter, garage, per kvm	142
Underhållsavsättning + amortering per kvm	150
Kassaflöde per kvm	50

F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 5 018

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	6 100 471
Räntor	1 810 080
Summa finansiella kostnader:	7 910 551

Driftkostnader (inkl moms i förekommande fall)	kr/kvm	
Fastighetsel (ej hushålls)	90 000	18
Vatten och avlopp	600 000	120
Fjärrvärme	460 000	92
Hushållsel- debiteras genom tillägg	501 800	100
Varmvatten - debiteras genom tillägg	250 900	50
Bredband/ TV - debiteras genom tillägg	158 400	32
Avfall	175 000	35
Fastighetsförsäkring inkl. bostadsrättstillägg	90 000	18
Fastighetsskötsel (teknisk förv.)	105 000	21
Städning	145 000	29
Yttre skötsel inkl snöröjning	185 000	37
Ekonomisk Förvaltning	70 000	14
Arvode (revision)	50 000	10
Löpande underhåll/diverse/IMD/hissar/garageport/mm	100 000	20
Summa drift:	2 981 100	594

Driftkostnaderna är baserade på normalförbrukning, med utgångspunkt i husets utformning, föreningens storlek och belägenhet etc. De faktiska posterna kan bli högre eller lägre än angivet. Energikostnaden är svår att prognosticera och kan komma att väsentligt avvika. Beräknad elkostnad inkl skatter och nätavgifter 2,0 kr/kwh.

Underhållsfondering	
Underhållsfond	251 000 50

I enlighet med föreningens stadgar §52

Skatter och avgifter	
Fastighetsskatt garage*	39 710
Fastighetsavgift **	0
Summa skatter och avgifter:	39 710

* Fastighetsskatt utgår för garage från år 2026

**Fastigheten bedöms få värdeår 2026 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.

Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):	3 271 810
---	------------------

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	3 959 590
Hysesintäkt - garagepl. och p-pl.	714 000
Tillägg - hushållsel	501 800
Tillägg - varmvatten	250 900
Tillägg - bredband	158 400
Summa intäkter:	5 584 690

H. Redovisning av lägenheterna

Lgh nr	Ant rok	Lgh BOA ca kvm	Insatser	Upplåtelse-avgift*	Insatser+ Uppl.avg	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Prel.tillägg v.vatten hush.el bredb. kr/mån* kr/mån* kr/mån*			Andelstal	B/U/ SB **	Nettoskuld andel
Hus 1													
1-0801	2	45	3 496 000	874 000	4 370 000	41 567	3 464	188	375	200	0,0105	U	527 834
1-0901	2	62	4 464 000	1 116 000	5 580 000	51 662	4 305	258	517	200	0,0130	B	656 023
1-0902	2	62	4 464 000	1 116 000	5 580 000	51 662	4 305	258	517	200	0,0130	B	656 023
1-1001	3	120	11 520 000	2 880 000	14 400 000	86 104	7 175	500	1 000	200	0,0217	B	1 093 371
1-1002	3	119	11 520 000	2 880 000	14 400 000	85 510	7 126	496	992	200	0,0216	B	1 085 831
1-1101	3	120	12 000 000	3 000 000	15 000 000	86 104	7 175	500	1 000	200	0,0217	B	1 093 371
1-1102	3	119	12 000 000	3 000 000	15 000 000	85 510	7 126	496	992	200	0,0216	B	1 085 831
1-1201	3	120	12 480 000	0	12 480 000	86 104	7 175	500	1 000	200	0,0217	B	1 093 371
1-1202	3	122	12 480 000	3 120 000	15 600 000	87 292	7 274	508	1 017	200	0,0220	B	1 108 452
1-1301	3	109	12 096 000	0	12 096 000	79 572	6 631	454	908	200	0,0201	B	1 010 426
1-1302	3	109	12 096 000	0	12 096 000	79 572	6 631	454	908	200	0,0201	B	1 010 426
Hus 2													
2-0801	2	54	3 880 000	970 000	4 850 000	46 912	3 909	225	450	200	0,0118	U	595 699
2-0802	1	27	2 160 000	540 000	2 700 000	30 879	2 573	113	225	200	0,0078	U	392 106
2-0803	3	72	4 896 000	1 224 000	6 120 000	57 601	4 800	300	600	200	0,0145	U	731 428
2-0901	2	54	4 120 000	0	4 120 000	46 912	3 909	225	450	200	0,0118	B	595 699
2-0902	1	27	2 160 000	540 000	2 700 000	30 879	2 573	113	225	200	0,0078	B	392 106
2-0903	3	72	5 200 000	1 300 000	6 500 000	57 601	4 800	300	600	200	0,0145	B	731 428
2-1001	2	52	3 960 000	990 000	4 950 000	45 724	3 810	217	433	200	0,0115	U	580 618
2-1002	2	54	4 560 000	570 000	5 130 000	46 912	3 909	225	450	200	0,0118	B	595 699
2-1003	1	27	2 268 000	567 000	2 835 000	30 879	2 573	113	225	200	0,0078	B	392 106
2-1004	3	72	5 760 000	1 440 000	7 200 000	57 601	4 800	300	600	200	0,0145	B	731 428
2-1005	3	60	4 560 000	1 140 000	5 700 000	50 475	4 206	250	500	200	0,0127	U	640 942
2-1101	2	52	4 400 000	1 100 000	5 500 000	45 724	3 810	217	433	200	0,0115	SB	580 618
2-1102	2	54	4 760 000	0	4 760 000	46 912	3 909	225	450	200	0,0118	B	595 699
2-1103	1	27	2 376 000	594 000	2 970 000	30 879	2 573	113	225	200	0,0078	B	392 106
2-1104	3	72	6 336 000	0	6 336 000	57 601	4 800	300	600	200	0,0145	B	731 428
2-1105	3	60	5 280 000	1 320 000	6 600 000	50 475	4 206	250	500	200	0,0127	SB	640 942
2-1201	2	52	4 576 000	1 144 000	5 720 000	45 724	3 810	217	433	200	0,0115	B	580 618
2-1202	2	54	4 968 000	0	4 968 000	46 912	3 909	225	450	200	0,0118	B	595 699
2-1203	4	100	9 080 000	0	9 080 000	74 227	6 186	417	833	200	0,0187	B	942 561
2-1204	3	62	5 560 000	1 390 000	6 950 000	51 662	4 305	258	517	200	0,0130	B	656 023
2-1301	3	124	14 112 000	3 528 000	17 640 000	88 479	7 373	517	1 033	200	0,0223	B	1 123 533
2-1302	3	131	14 896 000	3 724 000	18 620 000	92 636	7 720	546	1 092	200	0,0234	B	1 176 317
Hus 3													
3-0801	2	77	5 304 000	1 326 000	6 630 000	60 570	5 047	321	642	200	0,0153	U	769 130
3-0802	2	77	5 304 000	1 326 000	6 630 000	60 570	5 047	321	642	200	0,0153	U	769 130
3-0901	2	77	5 304 000	1 326 000	6 630 000	60 570	5 047	321	642	200	0,0153	B	769 130
3-0902	2	77	5 304 000	1 326 000	6 630 000	60 570	5 047	321	642	200	0,0153	B	769 130
3-1001	3	60	4 560 000	1 140 000	5 700 000	50 475	4 206	250	500	200	0,0127	U	640 942
3-1002	2	78	6 240 000	1 560 000	7 800 000	61 163	5 097	325	650	200	0,0154	B	776 671
3-1003	2	78	6 240 000	1 560 000	7 800 000	61 163	5 097	325	650	200	0,0154	B	776 671
3-1004	3	60	4 560 000	1 140 000	5 700 000	50 475	4 206	250	500	200	0,0127	U	640 942
3-1101	3	60	5 376 000	1 344 000	6 720 000	50 475	4 206	250	500	200	0,0127	SB	640 942
3-1102	2	78	6 552 000	1 638 000	8 190 000	61 163	5 097	325	650	200	0,0154	B	776 671
3-1103	2	78	6 552 000	1 638 000	8 190 000	61 163	5 097	325	650	200	0,0154	B	776 671
3-1104	3	60	5 376 000	1 344 000	6 720 000	50 475	4 206	250	500	200	0,0127	SB	640 942
3-1201	3	60	5 520 000	1 380 000	6 900 000	50 475	4 206	250	500	200	0,0127	B	640 942
3-1202	2	78	6 864 000	1 716 000	8 580 000	61 163	5 097	325	650	200	0,0154	B	776 671
3-1203	2	78	6 864 000	0	6 864 000	61 163	5 097	325	650	200	0,0154	B	776 671
3-1204	3	62	5 520 000	1 380 000	6 900 000	51 662	4 305	258	517	200	0,0130	B	656 023
3-1301	3	131	14 896 000	3 724 000	18 620 000	92 636	7 720	546	1 092	200	0,0234	B	1 176 317
3-1302	3	131	14 896 000	3 724 000	18 620 000	92 636	7 720	546	1 092	200	0,0234	B	1 176 317

Fortsättning nästa sid



Lgh nr	Ant rok	Lgh BOA ca kvm	Insatser	Upplåtelse-avgift*	Insatser+ Uppl.avg	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Prel.tillägg v.vatten hush.el bredb. kr/mån* kr/mån* kr/mån*			Andelstal	B/U/ SB **	Nettoskuld andel
Hus 4													
4-0801	2	77	5 912 000	1 478 000	7 390 000	60 570	5 047	321	642	200	0,0153	U	769 130
4-0802	2	53	3 996 000	999 000	4 995 000	46 318	3 860	221	442	200	0,0117	U	588 158
4-0901	2	77	6 160 000	1 540 000	7 700 000	60 570	5 047	321	642	200	0,0153	B	769 130
4-0902	2	53	4 240 000	1 060 000	5 300 000	46 318	3 860	221	442	200	0,0117	B	588 158
4-1001	3	60	5 040 000	1 260 000	6 300 000	50 475	4 206	250	500	200	0,0127	U	640 942
4-1002	2	78	6 864 000	1 716 000	8 580 000	61 163	5 097	325	650	200	0,0154	B	776 671
4-1003	2	88	7 992 000	1 998 000	9 990 000	67 102	5 592	367	733	200	0,0169	B/U	852 076
4-1101	3	60	5 520 000	1 380 000	6 900 000	50 475	4 206	250	500	200	0,0127	SB	640 942
4-1102	2	78	7 488 000	1 872 000	9 360 000	61 163	5 097	325	650	200	0,0154	B	776 671
4-1103	2	88	8 096 000	2 024 000	10 120 000	67 102	5 592	367	733	200	0,0169	B	852 076
4-1201	3	60	5 760 000	1 440 000	7 200 000	50 475	4 206	250	500	200	0,0127	B	640 942
4-1202	2	78	8 112 000	2 028 000	10 140 000	61 163	5 097	325	650	200	0,0154	B	776 671
4-1203	2	90	9 360 000	2 340 000	11 700 000	68 289	5 691	375	750	200	0,0172	B	867 157
4-1301	3	131	15 720 000	3 930 000	19 650 000	92 636	7 720	546	1 092	200	0,0234	B	1 176 317
4-1302	2	81	9 720 000	2 430 000	12 150 000	62 945	5 245	338	675	200	0,0159	B	799 292
66 lgh		5 018	459 696 000	96 154 000	555 850 000	3 959 590	329 966	20 908	41 817	13 200	1,0000		50 280 000

Avgifterna är beräknade efter yta med en differentiering mellan stora och små lägenheter med +25 (dvs små lägenheter har högre avgift per kvm än stora)

*/**Förklaring avgifter och tillägg

Avgiften är exklusive hushållsel, varmvatten samt TV/bredband.

1. Bostadsrättshavare bekostar varmvatten och hushållsel (inkl golvvärme el) inklusive skatter och nätavgifter efter förbrukning. Uppgiven förbrukning är schabloner och korrigeras utifrån verklig förbrukning. Kostnaden är beräknad inklusive avgifter och skatter.
2. Bostadsrättshavare bekostar bredband/TV genom tillägg. Preliminärt 200kr/månad.
3. Bostadsrättshavare debiteras kostnad för el-förbrukning vid användning av laddstolpe.

**Till lägenheten finns B=Balkong, SB=Spansk Balkong, U=Uteplats

Varje bostadsrättshavare har skötselansvar (inkl. snöröjning) för den upplåtna marken.

Parkeringsintäkter	Antal	Kr/mån/plat	Kr/år
Garageplatser med laddstation	34*	1 000	408 000
Parkeringsplatser, ute med laddstation	34*	750	306 000

Moms och administrativ avgift tillkommer på garageplatser, på p-platser enbart administrativ avgift

*Totalt antal garageplatser 36 st och parkeringsplatser 37 st. Antalet i tabellen är reducerade för att ta hänsyn till eventuell vakans.

I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Komponentavskrivning 1,2% på byggnadsvärdet (preliminärt)						
Kvm totalt	5 018	Amortering år 1-5, 1%, år 6 och framåt 1,5%						
Kvm BR	5 018							

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2036	2046
<i>Genomsnittsränta</i>	<i>3,60%</i>	<i>3,60%</i>	<i>3,60%</i>	<i>3,60%</i>	<i>3,60%</i>	<i>3,60%</i>	<i>3,60%</i>	<i>3,60%</i>
<i>Procentuell årlig höjning av årsavgift</i>		<i>2,00%</i>	<i>2,00%</i>	<i>2,00%</i>	<i>2,00%</i>	<i>2,00%</i>	<i>2,00%</i>	<i>2,00%</i>
<i>Lån kvar</i>	50 280 000	49 777 200	49 274 400	48 771 600	48 268 800	47 766 000	44 749 200	37 207 200
KOSTNADER								
Ränta	1 810 080	1 791 979	1 773 878	1 755 778	1 737 677	1 719 576	1 610 971	1 339 459
Avskrivningar	6 100 471	6 100 471	6 100 471	6 100 471	6 100 471	6 100 471	6 100 471	6 100 471
Driftkostnader	2 981 100	3 040 722	3 101 536	3 163 567	3 226 839	3 291 375	3 562 690	4 342 900
Fastighetsskatt	39 710	40 504	41 314	42 141	42 983	43 843	47 457	57 850
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	171 639
Summa kostnader	10 931 361	10 973 676	11 017 200	11 061 956	11 107 970	11 155 265	11 321 590	12 012 319
INTÄKTER								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	789	805	821	837	854	871	943	1 150
Årsavgifter	3 959 590	4 038 782	4 119 557	4 201 949	4 285 988	4 371 707	4 732 077	5 768 375
Tillägg - hushållsel	501 800	511 836	522 073	532 514	543 164	554 028	599 697	731 028
Tillägg - varmvatten	250 900	255 918	261 036	266 257	271 582	277 014	299 849	365 514
Tillägg - bredband	158 400	161 568	164 799	168 095	171 457	174 886	189 303	230 759
Hysesintäkt - garagepl. och p-pl.	714 000	728 280	742 846	757 703	772 857	788 314	853 296	1 040 163
Summa intäkter	5 584 690	5 696 384	5 810 311	5 926 518	6 045 048	6 165 949	6 674 222	8 135 839
Årets resultat	-5 346 671	-5 277 293	-5 206 889	-5 135 439	-5 062 922	-4 989 316	-4 647 368	-3 876 480
KASSAFLÖDESKALKYL								
Årets resultat enligt ovan	-5 346 671	-5 277 293	-5 206 889	-5 135 439	-5 062 922	-4 989 316	-4 647 368	-3 876 480
Återföring avskrivningar	6 100 471	6 100 471	6 100 471	6 100 471	6 100 471	6 100 471	6 100 471	6 100 471
Amorteringar lån	-502 800	-502 800	-502 800	-502 800	-502 800	-754 200	-754 200	-754 200
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,58%	1,69%	2,03%
Betalnetto före avs till underhållsfond	251 000	320 378	390 782	462 232	534 749	356 955	698 903	1 469 791
Avsättning till yttre underhåll	-251 000	-256 020	-261 140	-266 363	-271 690	-277 124	-299 968	-365 660
Betalnetto efter avs till underhållsfond	0	64 358	129 642	195 869	263 059	79 830	398 935	1 104 131
Ingående saldo kassa	400 000							
Akkumulerat saldo kassa	651 000	971 378	1 362 161	1 824 393	2 359 142	2 716 097	4 993 011	16 244 006
Akkumulerad yttre underhållsfond	251 000	507 020	768 160	1 034 524	1 306 214	1 583 338	2 748 380	6 098 640

J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2036	2046
Genomsnittsränta (+1 %)	4,60%	4,60%	4,60%	4,60%	4,60%	4,60%	4,60%	4,60%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kapitalkuld	50 280 000	49 777 200	49 274 400	48 771 600	48 268 800	47 766 000	44 749 200	37 207 200
KOSTNADER								
Ränta	2 312 880	2 289 751	2 266 622	2 243 494	2 220 365	2 197 236	2 058 463	1 711 531
Avskrivningar	6 100 471	6 100 471	6 100 471	6 100 471	6 100 471	6 100 471	6 100 471	6 100 471
Driftkostnader	2 981 100	3 040 722	3 101 536	3 163 567	3 226 839	3 291 375	3 562 690	4 342 900
Fastighetsskatt	39 710	40 504	41 314	42 141	42 983	43 843	47 457	57 850
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	171 639
Summa kostnader	11 434 161	11 471 448	11 509 944	11 549 672	11 590 658	11 632 925	11 769 082	12 384 391
INTÄKTER								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	789	805	821	837	854	871	943	1 150
Årsavgifter	3 959 590	4 038 782	4 119 557	4 201 949	4 285 988	4 371 707	4 732 077	5 768 375
Tillägg - hushållsel	501 800	511 836	522 073	532 514	543 164	554 028	599 697	731 028
Tillägg - varmvatten	250 900	255 918	261 036	266 257	271 582	277 014	299 849	365 514
Tillägg - bredband	158 400	161 568	164 799	168 095	171 457	174 886	189 303	230 759
Hysesintäkt - garagepl. och p-pl.	714 000	728 280	742 846	757 703	772 857	788 314	853 296	1 040 163
Summa intäkter	5 584 690	5 696 384	5 810 311	5 926 518	6 045 048	6 165 949	6 674 222	8 135 839
Årets resultat	-5 849 471	-5 775 065	-5 699 633	-5 623 155	-5 545 610	-5 466 976	-5 094 860	-4 248 552
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-5 849 471	-5 775 065	-5 699 633	-5 623 155	-5 545 610	-5 466 976	-5 094 860	-4 248 552
Återföring avskrivningar	6 100 471	6 100 471	6 100 471	6 100 471	6 100 471	6 100 471	6 100 471	6 100 471
Amorteringar	-502 800	-502 800	-502 800	-502 800	-502 800	-754 200	-754 200	-754 200
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,58%	1,69%	2,03%
Betalnetto före avs till underhållsfond	-251 800	-177 394	101 962	-25 484	52 061	120 705	251 411	1 097 719
Avsättning till yttre underhåll	-251 000	-256 020	-261 140	-266 363	-271 690	-277 124	-299 968	-365 660
Betalnetto efter avs till underhållsfond	-502 800	-433 414	-363 102	-291 847	-219 629	-397 830	-48 557	732 059
Årsavg. som krävs för balansera betalnetto	-4 462 390	-4 472 195	-4 482 659	-4 493 795	-4 505 617	-4 769 537	-4 780 634	-5 036 316
Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:								
Ränta +1%	889	891	893	896	898	950	953	1 004
Ränta +2%	989	990	992	993	994	1 046	1 042	1 078
Inflation +1%	789	795	802	809	816	873	900	1 034
Inflation +2%	789	799	809	819	830	892	938	1 159

K. Särskilda förhållanden

Insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheten i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar och har beräknats utifrån lägenhetsarea och med en differentiering mellan de mindre och större areorna.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänförs sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända och bedömda förutsättningar.

1. Bostadsrättsinnehavare bekostar varmvatten, hushållsel och bredband/TV genom tillägg. Föreningen har ett gemensamt el-abonnemang för hela huset. Varje bostadsrättshavare bekostar sedan sin del av hushållsel inklusive avgifter och skatter genom tillägg utifrån individuella mätare som finns i/till lägenheten. Likaså bekostar bostadsrättshavare varmvatten efter förbrukning.
2. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring. Föreningen tecknar kollektivt bostadsrättstillägg.
3. Bostadsrätternas insatser och upplåtelseavgifter grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea (BOA) hänförs sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna, upplåtelseavgifterna och/eller årsavgifterna.
4. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
5. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
7. Föreningen kommer att tillämpa komponentavskrivning enligt BFNAR 2012:1 (K3), vilket innebär att byggnaden delas upp i väsentliga komponenter med olika avskrivningstider. Eftersom byggnationen ännu inte påbörjats, saknas underlag för en exakt bedömning av respektive komponents livslängd. Därför kommer preliminära avskrivningar att beräknas schablonmässigt med en avskrivningsprocent om 1,2 % på ett uppskattat byggnadsvärde. Den slutliga avskrivningsplanen fastställs i samband med det första årsbokslutet efter inflyttning, i samråd med föreningens revisor och ekonomiska förvaltare.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen The Lodge Åre

Elin Andersen

Sam Giertz

Jeanette Lönnborg

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen The Lodge Åre org.nr 769642-4600

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet ska kunna bedömas och innehåller såväl kända som preliminära uppgifter, vilka stämmer överens med de handlingar som varit tillgängliga för mig.

Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som för mig är kända. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och baserade på såväl kända som preliminära uppgifter varför den ekonomiska planen framstår som ekonomiskt hållbar.

Kostnaden för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Efter den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det efter den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lokalerna med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens fastighet finnas minst 3 st bostadsrätter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Åkarp

.....

Mats Hallberg

Hallberg BBF Konsult AB

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående kostnadskalkyler och ekonomiska planer och omfattas av ansvarsförsäkring.

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelegat:

- Registreringsbevis daterat 2025-05-17
- Stadgar daterade 2025-05-17
- Fastighetsinformation Åre Mörviken 1:103 daterat 2026-05-14
- Köpekontrakt Åre Mörviken 1:74 undertecknat 2023-03-28
- Köpekontrakt Åre Mörviken 1:100 undertecknat 2023-03-28
- Köpekontrakt Åre Mörviken 1:103 undertecknat 2023-03-28
- Köpekontrakt tilläggsavtal Åre Mörviken 1:74 undertecknat 2024-01-31
- Köpekontrakt tilläggsavtal Åre Mörviken 1:100 undertecknat 2024-01-30
- Köpekontrakt tilläggsavtal Åre Mörviken 1:103 undertecknat 2023-01-31
- Köpebrev Åre Mörviken 1:74 undertecknat 2024-04-30
- Köpebrev Åre Mörviken 1:100 undertecknat 2024-04-30
- Köpebrev Åre Mörviken 1:103 undertecknat 2024-04-30
- Transportköpebrev Åre Mörviken 1:74 undertecknat 2024-06-13
- Transportköpebrev Åre Mörviken 1:100 undertecknat 2024-06-13
- Transportköpebrev Åre Mörviken 1:103 undertecknat 2024-06-13
- Del av Underrättelse om avslutad fastighetsförrättning i akt 2321-2025/9 daterad 2025-06-19
- Handelsbanken kontoinformation transaktioner Markförvärv Årehus daterat 2026-01-27
- Taxeringsberäkning daterad 2025-06-11
- Aktieöverlåtelseavtal Resona Ski in Fastighets AB daterat 2024-06-12
- Aktieöverlåtelseavtal Resona Ski Out Fastighets AB daterat 2024-06-12
- Avtal om totalentreprenad Entreprenadkontrakt ABT06 daterat 2025-09-11
- Garanti osålda bostadsrätter daterat 2025-08-20
- Offert Insatsgaranti Trygg-Hansa daterat 2026-06-11
- Värdeintyg upprättat av Cecilia Edfeldt, Edfeldt Lagerwall fastighetsmäklari 2026-06-10
- Parkeringsavtal med Resona Parkering AB daterat 2026-05-05
- Anbud om ekonomisk fastighetsförvaltning Botema Fastighets AB 2026-04-29
- Beslut bygglov BYGG.2025.56 2025-07-09
- Startbesked BYGG.2025.56 daterat 2025-08-29
- Arkitektritningar Bygghandling A-40-1-0080 rev B, A-40-1-0090 rev B, A-40-1-0100 rev B, A-40-1-0110 rev B, A-40-1-0120 rev B, A-40-1-1080 rev B, A-40-1-1081, A-40-1-1090 rev B, A-40-1-1091 rev A, A-40-1-1100 rev B, A-40-1-1101, A-40-1-1110 rev B, A-40-1-1120, A-40-1-1130 rev B, A-40-1-2080, A-40-1-2081 rev A, A-40-1-2090 rev B, A-40-1-2091 rev A, A-40-1-2100 rev B, A-40-1-2101, A-40-1-2110 rev B, A-40-1-2120 rev B, A-40-1-2130 rev B, A-40-1-3080 rev B, A-40-1-3081, A-40-1-3090 rev B, A-40-1-3091 rev A, A-40-1-3100 rev B, A-40-1-3101, A-40-1-3110 rev B, A-40-1-3120 rev B, A-40-1-3130 rev B, A-40-1-4080 rev B, A-40-1-4090 rev B, A-40-1-4100 rev B, A-40-1-4110 rev B, A-40-1-4120 rev B, A-40-1-4130 rev B, A40-3-1001 rev A, A40-3-1001 rev A, A40-3-2001 rev A, A40-3-3001 rev A, A40-3-4001 rev A, A40-3-4003 rev A, A41-01-0001 rev B, A41-01-1000 rev B, A41-01-2001 rev A, A41-01-3001 rev A, A41-01-4001 rev A,
- Markplaneringsplan L-01-0-1001 rev A och L-10-0-1001
- Energiberäkning upprättad EQUA Solutions AB 2025-05-19

- Underlag för avskrivning enligt komponentavskrivning
- Underhållsplan upprättad Planima 2025-05-13
- Offert avseende fastighetsförsäkring LF Jämtland 2026-06-03
- Exceluppställning avseende fastighetsskötsel, städ med mera
- Anbudskalkyl Åre Byservice avseende fastighetsskötsel
- Offert avseende finansiering Nordea 2026-05-04
- Amorteringsplan
- Bilder

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen The Lodge Åre, 769642–4600.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för mig. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför min bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

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

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Lammhult

.....
Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarförsäkring.

Bilaga till intyg över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen The Lodge Åre, 769642–4600.

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, 2025-05-17
- Stadgar, registrerade 2025-05-17
- Fastighetsutdrag Åre Mörviken 1:103, 2026-05-14
- Underrättelse om beslut i avslutad lantmäteriförrättning, 2025-06-19
- Aktieöverlåtelseavtal, Resona Projekt Ski In AB / Brf The Lodge Åre, 2024-06-12
- Köpehandlingar fastigheterna Åre Mörviken 1:100 resp 1:103, 2024-06-13 m.fl.
- Totalentreprenad, Brf The Lodge Åre / Resona Entreprenad AB, 2025-09-15
- Finansieringsoffert Nordea, 2026-05-04
- Underhållsplan, Fastighetsägarna service, 2026-05-13
- Bygglov, 2025-07-09
- Startbesked, 2025-08-29
- Parkeringsavtal Resona Parkering AB, 2026-05-05
- Sammanställning offert försäkring, 2026-06-12
- Offert insatsgaranti, Trygg Hansa, 2026-06-11
- Anbud om fastighetsförvaltning, Botema Fastighets AB, 2026-04-29,
- Garanti avseende osålda bostadsrätter, Resona Utveckling AB, 2025-08-20
- Energiberäkning, EQUA, 2025-09-23
- Värdeintyg, Fastighetsmäklare Cecilia Edfeldt, 2026-06-10
- Taxeringsberäkning
- Ritningar, situationsplan och foton
- Avskrivningsplan
- Amorteringsplan



Underhållsplan

År 2026 till 2075

The Lodge(Resona)

Åre Mörviken 1:103

Datum för utskrift: 2026-05-13



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	9
Åtgärder per kategori	21
Åtgärdshistorik	26
Ekonomisk analys	28
Hållbarhet	32

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.



Underhållsplanens inställningar

Namn	Underhållsplan The Lodge (Resona)
Startår	2026
Slutår	2075
Moms på kostnadssummor	25.0%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	5.0%
Årlig uppräknings (%)	2.0%
Basår för indexering	2026
Filter	• År: 2026 - 2075 • Utgiftstyp: Alla åtgärder



Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.



Åre Mörviken 1:103



OM FASTIGHETEN

Adress	Kabinanevägen 10 - 14 837 52 Åre
Boarea (BOA)	5016 m ²
Byggår	2026

KLIMATRISKER

Inte bedömd



BESKRIVNING

Byggår mellan 2025-2027



FÖRDELNING AV ENERGIKLASSER

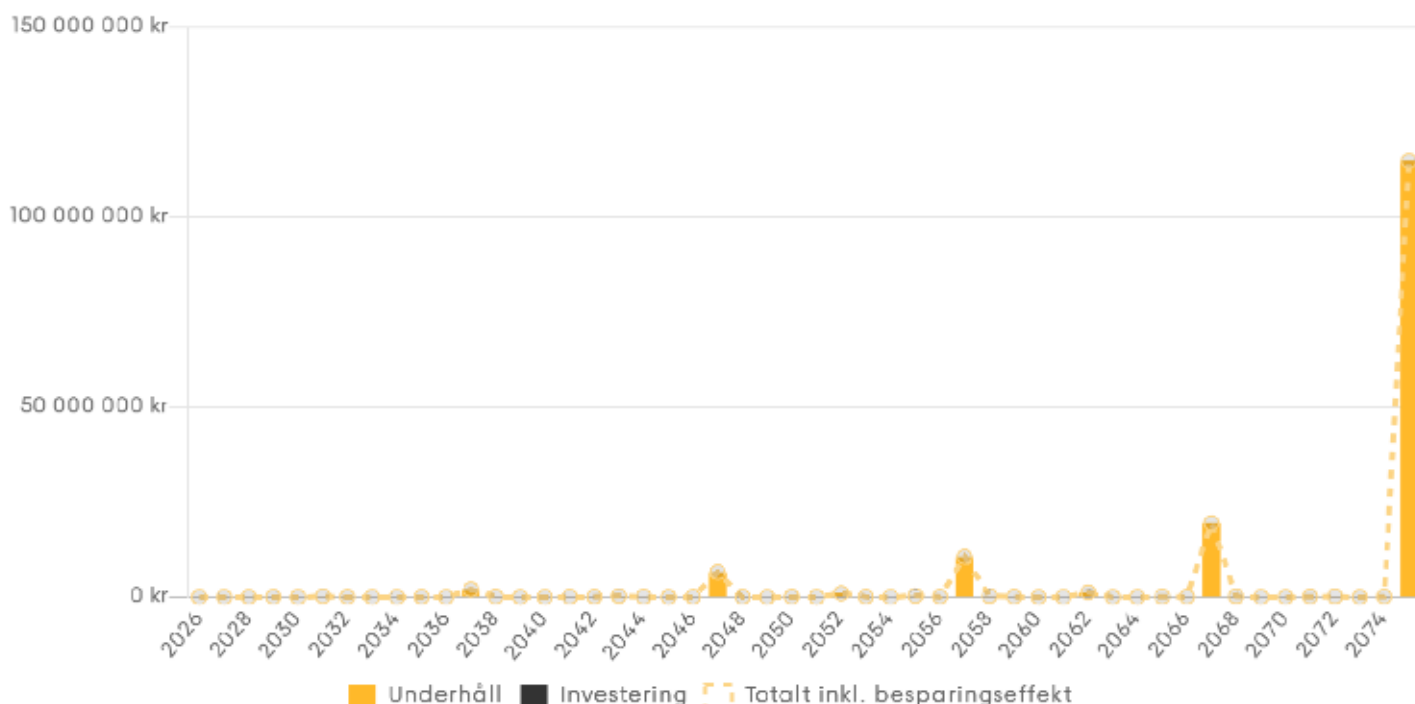


Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

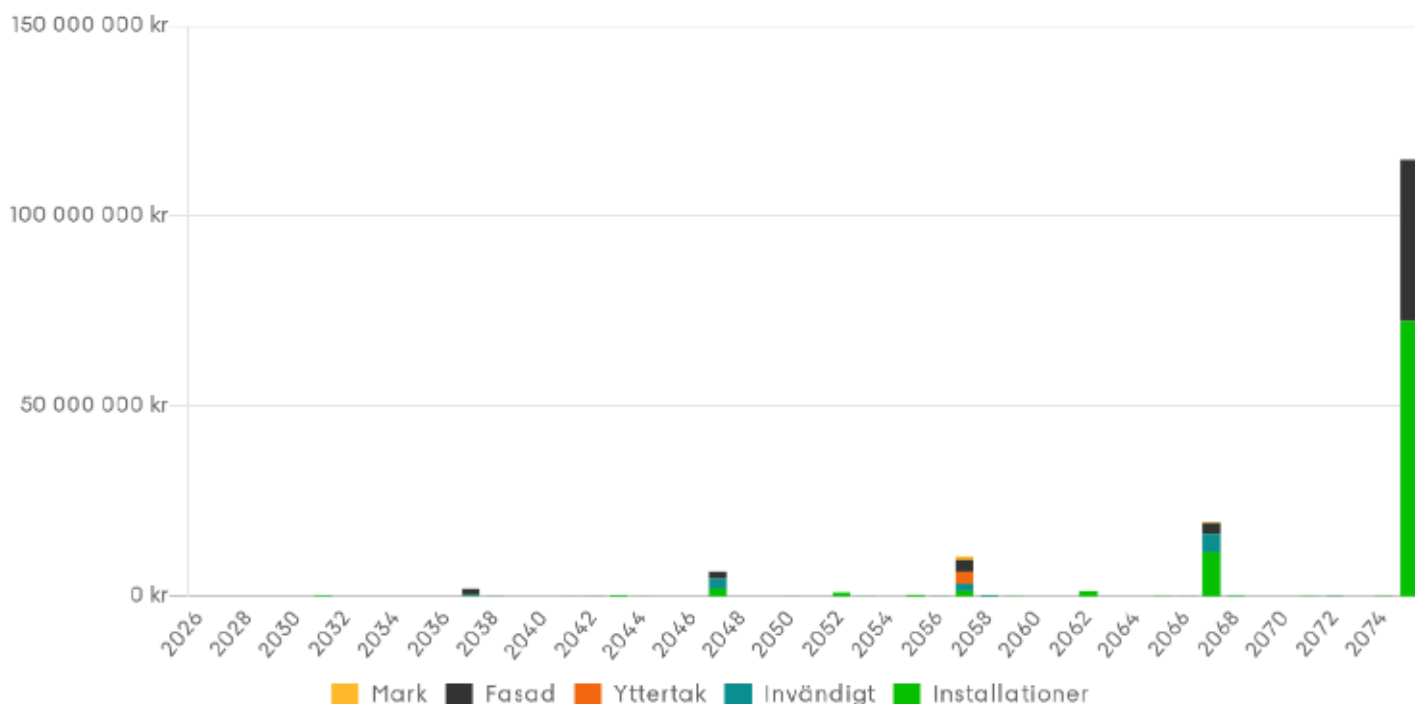


Totala utgifter per utgiftstyp och år



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

Totala utgifter per kategori och år



2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	10 år	Planerad	36 000 kr

36 000 kr

2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FTX-system)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	55 000 kr

55 000 kr

2031

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Rensa ventilationskanal	Installationer	Ventilation	12 år	Planerad	220 000 kr

220 000 kr

2032

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FTX-system)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	59 000 kr

59 000 kr

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FTX-system)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	62 000 kr

62 000 kr

2037

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Dammbinda betonggolv	Invändigt	Cykelrum	10 år	Planerad	14 000 kr
Lasera träpanel (träfasad)	Fasad	Bostadshus	10 år	Planerad	1 549 000 kr
Måla ståldörr	Fasad	Bostadshus	10 år	Planerad	6 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör	Installationer	Vatten och avlopp	10 år	Planerad	118 000 kr
Ytbehandla betonggolv	Invändigt	Garage	10 år	Planerad	321 000 kr

2 008 000 kr

2038

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	10 år	Planerad	44 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FTX-system)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	66 000 kr

110 000 kr

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FTX-system)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	70 000 kr

70 000 kr

2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Dammbinda betonggolv	Invändigt	Lägenhetsförråd	15 år	Planerad	52 000 kr
Dammbinda betonggolv	Invändigt	Teknikrum	15 år	Planerad	40 000 kr

91 000 kr



2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Rensa ventilationskanal	Installationer	Ventilation	12 år	Planerad	279 000 kr

279 000 kr

2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FTX-system)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	74 000 kr

74 000 kr

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Måla väggar och tak	Invändigt	Cykelrum	20 år	Planerad	57 000 kr

57 000 kr



2047

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Byta DUC (datoriserad undercentral)	Installationer	Värme undercentral	20 år	Planerad	64 000 kr
Byta termostatventiler till radiatorer/element i hel lägenhet	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	788 000 kr
Byta torkskåp	Invändigt	Tvättstuga	20 år	Planerad	131 000 kr
Byta torktumlare för gemensam tvättstuga	Invändigt	Tvättstuga	20 år	Planerad	139 000 kr
Byta tvättmaskin för gemensam tvättstuga	Invändigt	Tvättstuga	20 år	Planerad	197 000 kr
Dammbinda betonggolv	Invändigt	Cykelrum	10 år	Planerad	17 000 kr
Injustera värmesystem	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	171 000 kr
Lasera träpanel (träfasad)	Fasad	Bostadshus	10 år	Planerad	1 888 000 kr
Måla plåtdetaljer	Yttertak	Bostadshus	10 år	Planerad	17 000 kr
Måla ståldörr	Fasad	Bostadshus	10 år	Planerad	8 000 kr
Måla väggar	Invändigt	Skidförråd och lounge	20 år	Planerad	48 000 kr
Måla väggar	Invändigt	Tvättstuga	20 år	Planerad	14 000 kr
Måla väggar och tak	Invändigt	Entréer och trapphus	20 år	Planerad	1 576 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FTX-system)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	79 000 kr
Renovera hissmaskin	Installationer	Hiss	15 år	Planerad	875 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör	Installationer	Vatten och avlopp	10 år	Planerad	144 000 kr
Ytbehandla betonggolv	Invändigt	Garage	10 år	Planerad	391 000 kr
					6 546 000 kr

2048

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	10 år	Planerad	54 000 kr
					54 000 kr

2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FTX-system)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	84 000 kr

84 000 kr

2052

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Byta fjärrvärmecentral/undercentral	Installationer	Värme undercentral	25 år	Planerad	1 010 000 kr

1 010 000 kr

2053

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FTX-system)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	89 000 kr

89 000 kr

2055

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Rensa ventilationskanal	Installationer	Ventilation	12 år	Planerad	354 000 kr

354 000 kr

2056

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FTX-system)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	94 000 kr

94 000 kr

2057

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Byta betongplattor entréer och gemensam uteplats	Mark	Generellt	30 år	Planerad	399 000 kr
Byta fästögla/livlinefäste	Yttertak	Bostadshus	30 år	Planerad	75 000 kr
Byta garageport gemensamt garage	Fasad	Bostadshus	30 år	Planerad	187 000 kr
Byta hängränna	Fasad	Bostadshus	30 år	Planerad	124 000 kr
Byta inspektionslucka	Fasad	Bostadshus	30 år	Planerad	5 000 kr
Bytanockräcke	Yttertak	Bostadshus	30 år	Planerad	85 000 kr
Byta plastmatta	Invändigt	Tvättstuga	30 år	Planerad	34 000 kr
Byta plastmatta	Invändigt	Korridor	30 år	Planerad	272 000 kr
Byta postbox/fastighetsbox plåt	Invändigt	Entréer och trapphus	30 år	Planerad	97 000 kr
Byta röklucka	Yttertak	Bostadshus	30 år	Planerad	475 000 kr
Byta skärmtak entré	Fasad	Bostadshus	30 år	Planerad	52 000 kr
Byta snörasskydd	Yttertak	Bostadshus	30 år	Planerad	277 000 kr
Byta sopkärlskåp	Mark	Generellt	30 år	Planerad	369 000 kr
Byta stuprör	Fasad	Bostadshus	30 år	Planerad	487 000 kr
Byta takbrygga	Yttertak	Bostadshus	30 år	Planerad	352 000 kr
Byta taklucka	Yttertak	Bostadshus	30 år	Planerad	58 000 kr
Byta takpapp/ytapp	Yttertak	Bostadshus	30 år	Planerad	1 710 000 kr
Byta takstege	Yttertak	Bostadshus	30 år	Planerad	117 000 kr
Byta undertak	Invändigt	Korridor	30 år	Planerad	233 000 kr
Byta undertak	Invändigt	Tvättstuga	30 år	Planerad	29 000 kr
Byta undertak träullit	Invändigt	Skidförråd och lounge	30 år	Planerad	145 000 kr
Byta ventilationsaggregat (FTX)	Installationer	Ventilation	30 år	Planerad	1 115 000 kr
Byta ventilationsfläkt/frånluftsfläkt garage	Installationer	Ventilation	30 år	Planerad	85 000 kr
Dammbinda betonggolv	Invändigt	Teknikrum	15 år	Planerad	54 000 kr
Dammbinda betonggolv	Invändigt	Lägenhetsförråd	15 år	Planerad	69 000 kr
Dammbinda betonggolv	Invändigt	Cykelrum	10 år	Planerad	21 000 kr
Lasera träpanel (träfasad)	Fasad	Bostadshus	10 år	Planerad	2 301 000 kr
Lägga om asfalt garagedfart	Mark	Generellt	30 år	Planerad	132 000 kr
Måla plåtdetaljer	Yttertak	Bostadshus	10 år	Planerad	20 000 kr
Måla ståldörr	Fasad	Bostadshus	10 år	Planerad	9 000 kr
Måla väggar	Invändigt	Korridor	30 år	Planerad	136 000 kr
Måla väggar och tak	Invändigt	Teknikrum	30 år	Planerad	186 000 kr



Renovera komplett RWC/toaletttrum	Invändigt	WC	25 år	Planerad	218 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör	Installationer	Vatten och avlopp	10 år	Planerad	176 000 kr
Ytbehandla betonggolv	Invändigt	Garage	10 år	Planerad	477 000 kr
					10 582 000 kr

2058

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	10 år	Planerad	65 000 kr
Måla väggar och tak	Invändigt	Lägenhetsförråd	30 år	Planerad	245 000 kr
					310 000 kr

2059

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FTX-system)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	100 000 kr
					100 000 kr

2062

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FTX-system)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	106 000 kr
Renovera hissmaskin	Installationer	Hiss	15 år	Planerad	1 178 000 kr
					1 284 000 kr

2065

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FTX-system)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	113 000 kr
					113 000 kr



2066

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Måla väggar och tak	Invändigt	Cykelrum	20 år	Planerad	85 000 kr

85 000 kr

2067

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Byta DUC (datoriserad undercentral)	Installationer	Värme undercentral	20 år	Planerad	95 000 kr
Byta linhiss	Installationer	Hiss	30 år	Planerad	9 459 000 kr
Byta sedumtak garage	Mark	Generellt	40 år	Planerad	234 000 kr
Byta ståldörr	Fasad	Bostadshus	40 år	Planerad	89 000 kr
Byta termostatventiler till radiatorer/element i hel lägenhet	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	1 171 000 kr
Byta torkskåp	Invändigt	Tvättstuga	20 år	Planerad	195 000 kr
Byta torktumlare för gemensam tvättstuga	Invändigt	Tvättstuga	20 år	Planerad	207 000 kr
Byta tvättmaskin för gemensam tvättstuga	Invändigt	Tvättstuga	20 år	Planerad	293 000 kr
Dammbinda betonggolv	Invändigt	Cykelrum	10 år	Planerad	25 000 kr
Injustera värmesystem	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	254 000 kr
Lasera träpanel (träfasad)	Fasad	Bostadshus	10 år	Planerad	2 805 000 kr
Måla plåtdetaljer	Yttertak	Bostadshus	10 år	Planerad	25 000 kr
Måla ståldörr	Fasad	Bostadshus	10 år	Planerad	11 000 kr
Måla väggar	Invändigt	Tvättstuga	20 år	Planerad	21 000 kr
Måla väggar	Invändigt	Skidförråd och lounge	20 år	Planerad	71 000 kr
Måla väggar och tak	Invändigt	Entréer och trapphus	20 år	Planerad	2 341 000 kr
Rensa ventilationskanal	Installationer	Ventilation	12 år	Planerad	449 000 kr
Slipa kalkstensgolv	Invändigt	Skidförråd och lounge	40 år	Planerad	236 000 kr
Slipa kalkstensgolv	Invändigt	Entréer och trapphus	40 år	Planerad	766 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör	Installationer	Vatten och avlopp	10 år	Planerad	215 000 kr
Ytbehandla betonggolv	Invändigt	Garage	10 år	Planerad	581 000 kr

19 542 000 kr



2068

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	10 år	Planerad	80 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FTX-system)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	119 000 kr
					199 000 kr

2071

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FTX-system)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	127 000 kr
					127 000 kr

2072

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Dammbinda betonggolv	Invändigt	Teknikrum	15 år	Planerad	72 000 kr
Dammbinda betonggolv	Invändigt	Lägenhetsförråd	15 år	Planerad	93 000 kr
					165 000 kr

2074

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FTX-system)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	134 000 kr
					134 000 kr

2075

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Byta aluminiumbeklätt träfönster(0-1 m2)	Fasad	Bostadshus	50 år	Planerad	991 000 kr
Byta aluminiumbeklätt träfönster(1+ m2)	Fasad	Bostadshus	50 år	Planerad	22 069 000 kr
Byta avloppsstammar/avloppsrör inkl nya våtrum och vattenledningar	Installationer	Vatten och avlopp	50 år	Planerad	66 290 000 kr
Byta balkong (betongplatta och räcke)	Fasad	Bostadshus	50 år	Planerad	5 195 000 kr
Byta balkongräcke/balkongfront	Fasad	Bostadshus	50 år	Planerad	6 936 000 kr
Byta elstammar/elstigare	Installationer	El	50 år	Planerad	6 172 000 kr
Byta entréparti	Fasad	Bostadshus	50 år	Planerad	1 527 000 kr
Byta fönsterdörr/balkongdörr	Fasad	Bostadshus	50 år	Planerad	5 715 000 kr

114 895 000 kr

Åtgärder per kategori

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



Fasad

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms
Bostadshus							
Byta aluminiumbeklätt träfönster(0-1 m2)	2075	50 år		26	st	11 000 kr	991 000 kr
Byta aluminiumbeklätt träfönster(1+ m2)	2075	50 år		354	st	18 000 kr	22 069 000 kr
Byta balkong (betongplatta och räcke)	2075	50 år		10	st	150 000 kr	5 195 000 kr
Byta balkongräcke/balkongfront	2075	50 år		527	m	3 800 kr	6 936 000 kr
Byta entréparti	2075	50 år		9	st	49 000 kr	1 527 000 kr
Byta fönsterdörr/balkongdörr	2075	50 år		66	st	25 000 kr	5 715 000 kr
Byta garageport gemensamt garage	2057	30 år		1	st	77 000 kr	187 000 kr
Byta hängränna	2057	30 år		73	m	700 kr	124 000 kr
Byta inspektionslucka	2057	30 år		1	st	2 200 kr	5 000 kr
Byta skärmtak entré	2057	30 år		4	st	5 400 kr	52 000 kr
Byta stuprör	2057	30 år		287	m	700 kr	487 000 kr
Byta ståldörr	2067	40 år		2	st	15 000 kr	89 000 kr
Lasera träpanel (träfasad)	2037	10 år		3796	m2	250 kr	1 549 000 kr
Måla ståldörr	2037	10 år		2	st	1 900 kr	6 000 kr

Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms
El							
Byta elstammar/elstigare	2075	50 år		66	st	27 000 kr	6 172 000 kr
Hiss							
Byta linhiss	2067	30 år		4	st	800 000 kr	9 459 000 kr
Renovera hissmaskin	2047	15 år		4	st	110 000 kr	875 000 kr
Vatten och avlopp							
Byta avloppsstammar/avloppsrör inkl nya våtrum och vattenledningar	2075	50 år		66	st	290 000 kr	66 290 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör	2037	10 år		66	st	1 100 kr	118 000 kr
Ventilation							
Byta ventilationsaggregat (FTX)	2057	30 år		2	st	230 000 kr	1 115 000 kr
Byta ventilationsfläkt/frånluftsfläkt garage	2057	30 år		1	st	35 000 kr	85 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FTX-system)	2029	3 år		66	st	600 kr	55 000 kr
Rensa ventilationskanal	2031	12 år		66	st	2 300 kr	220 000 kr
Värme generellt							
Byta termostatventiler till radiatorer/element i hel lägenhet	2047	20 år		66	st	6 000 kr	788 000 kr
Energideklaration	2028	10 år		66	st	400 kr	36 000 kr
Injustera värmesystem	2047	20 år		66	st	1 300 kr	171 000 kr
Värme undercentral							
Byta DUC (datoriserad undercentral)	2047	20 år		1	st	32 000 kr	64 000 kr
Byta fjärrvärmecentral/undercentral	2052	25 år		2	st	230 000 kr	1 010 000 kr

Invändigt

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms
Cykelrum							
Dammbinda betonggolv	2037	10 år		66	m2	130 kr	14 000 kr
Måla väggar och tak	2046	20 år		65	m2	450 kr	57 000 kr
Entréer och trapphus							
Byta postbox/fastighetsbox plåt	2057	30 år		2	st	20 000 kr	97 000 kr
Måla väggar och tak	2047	20 år		24	st	33 000 kr	1 576 000 kr
Slipa kalkstensgolv	2067	40 år		324	m2	800 kr	766 000 kr
Garage							
Ytbehandla betonggolv	2037	10 år		1512	m2	130 kr	321 000 kr
Korridor							
Byta plastmatta	2057	30 år		160	m2	700 kr	272 000 kr
Byta undertak	2057	30 år		160	m2	600 kr	233 000 kr
Måla väggar	2057	30 år		160	m2	350 kr	136 000 kr
Lägenhetsförråd							
Dammbinda betonggolv	2042	15 år		220	m2	130 kr	52 000 kr
Måla väggar och tak	2058	30 år		220	m2	450 kr	245 000 kr
Skidförråd och lounge							
Byta undertak träullit	2057	30 år		100	m2	600 kr	145 000 kr
Måla väggar	2047	20 år		69	m2	350 kr	48 000 kr
Slipa kalkstensgolv	2067	40 år		100	m2	800 kr	236 000 kr
Teknikrum							
Dammbinda betonggolv	2042	15 år		170	m2	130 kr	40 000 kr
Måla väggar och tak	2057	30 år		170	m2	450 kr	186 000 kr
Tvättstuga							
Byta plastmatta	2057	30 år		20	m2	700 kr	34 000 kr
Byta torkskåp	2047	20 år		2	st	33 000 kr	131 000 kr
Byta torktumlare för gemensam tvättstuga	2047	20 år		2	st	35 000 kr	139 000 kr
Byta tvättmaskin för gemensam tvättstuga	2047	20 år		3	st	33 000 kr	197 000 kr
Byta undertak	2057	30 år		20	m2	600 kr	29 000 kr
Måla väggar	2047	20 år		20	m2	350 kr	14 000 kr
WC							
Renovera komplett RWC/toaletterum	2057	25 år		1	st	90 000 kr	218 000 kr



Mark

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms
Generellt							
Byta betongplattor entréer och gemensam uteplats	2057	30 år		183	m2	900 kr	399 000 kr
Byta sedumtak garage	2067	40 år	2027	36	m2	2 200 kr	234 000 kr
Byta sopkärlskåp	2057	30 år		4	st	38 000 kr	369 000 kr
Lägga om asfalt garagedfart	2057	30 år		181	m2	300 kr	132 000 kr

Yttertak

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms
Bostadshus							
Byta fästögla/livlinefäste	2057	30 år		44	m	700 kr	75 000 kr
Bytanockräcke	2057	30 år		44	m	800 kr	85 000 kr
Byta röklucka	2057	30 år		4	st	49 000 kr	475 000 kr
Byta snörasskydd	2057	30 år		127	m	900 kr	277 000 kr
Byta takbrygga	2057	30 år		44	m	3 300 kr	352 000 kr
Byta taklucka	2057	30 år		4	st	6 000 kr	58 000 kr
Byta takpapp/ytpapp	2057	30 år		1410	m2	500 kr	1 710 000 kr
Byta takstege	2057	30 år		44	m	1 100 kr	117 000 kr
Måla plåtdetaljer	2047	10 år		12	m2	700 kr	17 000 kr



Åtgärdshistorik

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



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

Ännu inga skapade historiska underhållsåtgärder.



Ekonomisk analys

Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.



Energibesparingar per år



Kan även visa besparingar från åtgärder som genomförts eller planerats tidigare, men endast om deras besparingsintervall överlappar den filtrerade perioden.

Totala energibesparingar	0 kr
El	0 kr
Värme	0 kr

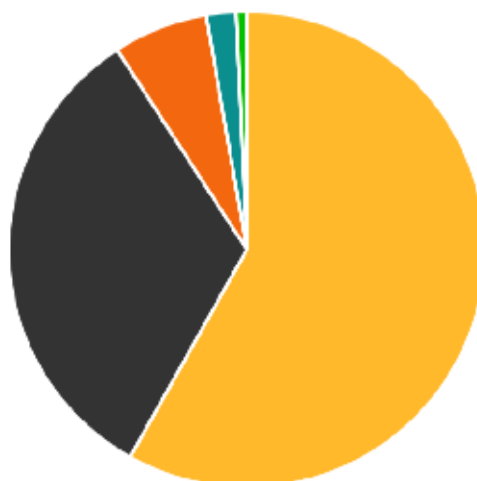
Total utgift	158 887 838 kr
Investering	0 kr
Underhåll	158 887 838 kr
Utgift per år	3 177 756 kr
Utgift per år och m ²	634 kr / m ²
Underhållsskuld	0 kr
Underhållsskuld per m ²	0 kr / m ²

Utgift per status



Utgift per kategori





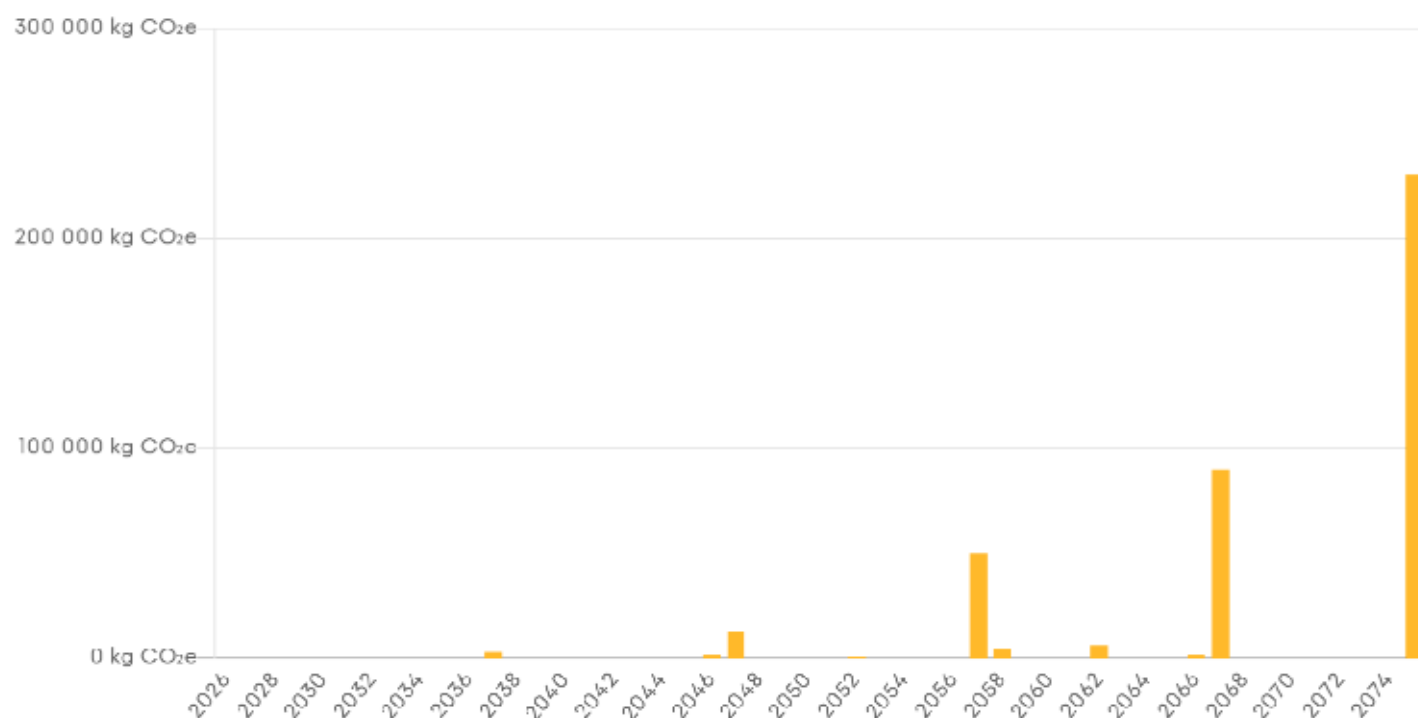
■ Installationer (58.1%) ■ Fasad (32.7%) ■ Invändigt (6.4%) ■ Yttertak (2%) ■ Mark (0.7%)

Hållbarhet

Denna del presenterar utsläpp och energibesparingar.



CO₂-utsläpp per år



Avser 86 av 118 åtgärder som har CO₂e angivet.

CO ₂ -utsläpp för åtgärder	400 396 kg CO ₂ e
---------------------------------------	------------------------------

Energibesparingar per år



Totala energibesparingar	0 kWh
Varav elbesparingar	0 kWh
Varav värmebesparingar	0 kWh



anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen The Lodge Åre om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Anna Viktorsson
handläggare

Verifikat

Dokument-ID 09222115557581216260

Dokument

Ek plan Brf The Lodge_17 juni 2026

Huvuddokument

54 sidor

Startades 2026-06-17 09:59:15 CEST (+0200) av Pauline

Berglund (PB)

Färdigställt 2026-06-17 11:43:24 CEST (+0200)

Initierare

Pauline Berglund (PB)

P Berglund AB

Org. nr 556681-6376

pauline@paberglund.se

Signerare

Elin Andersen (EA)

elin.andersen@resona.se

Signerade 2026-06-17 10:04:24 CEST (+0200)

Sam Giertz (SG)

sam.giertz@resona.se

Signerade 2026-06-17 11:20:43 CEST (+0200)

Jeanette Lönnborg (JL)

jeanette.lonnborg@resona.se

Signerade 2026-06-17 10:02:09 CEST (+0200)

Urban Blücher (UB)

urbanblycher@gmail.com

Signerade 2026-06-17 11:40:10 CEST (+0200)

Mats Hallberg (MH)

hallbergbbf@outlook.com

Signerade 2026-06-17 11:43:24 CEST (+0200)

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



Laura Bedö

laura@berglundfastek.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Urban Blücher, Gösta & Urban Blücher AB, och Mats Hallberg, Hallberg Bygg Bostadsrätt och Fastighetskonsult AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen The Lodge Åre, organisationsnummer 769642-4600.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen The Lodge Åre har ansökt om godkännande av intygsgivarna Urban Blücher och Mats Hallberg 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

Urban Blücher och Mats Hallberg 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