

**Ekonomisk plan**  
**Bostadsrättsföreningen Sollyckan Båstad**  
**Organisationsnummer 769642–3230**  
**Båstad**

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

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

Intyg ekonomisk plan  
Boverket Bifall intygsgivare  
Underhållsplan

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Sollyckan Båstad som har sitt säte i Båstad kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2024-03-12, 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. 3§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat denna ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningarna av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i maj 2026.

Föreningen har genom nybyggnation uppfört ett flerbostadshus med 29 bostadsrättslägenheter i tre plan på fastigheten Båstad Båtsmannen 5.

Föreningen har förvärvat fastigheten Båstad Båtsmannen 5 genom att förvärva samtliga aktier i Backahill Sollyckan AB (org.nr. 559445-7326) den 3 september 2024. Efter föreningens förvärv av bolaget har fastigheten överlåtits genom transportköp så att fastigheten är direktägd av föreningen, 6 september 2024. Lagfart har ännu inte erhållits. Om föreningen i framtiden säljer fastigheten kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten vid förvärvstidpunkten. Föreningen har tecknat entreprenadavtal (ABT 06) för uppförandet av föreningens hus med MMB i Båstad AB (org.nr 556624-0510) den 29 augusti 2024.

Entreprenaden är upphandlad som totalentreprenad enligt ABT 06, vilket innebär att entreprenören ansvarar för såväl projektering som utförande av entreprenaden. Efter godkänd slutbesiktning gäller garantitid i enlighet med ABT 06, under vilken entreprenören är skyldig att utan kostnad avhjälpa fel som framträder och som entreprenören ansvarar för. Efter garantitidens utgång kvarstår entreprenörens ansvar för väsentliga fel i enlighet med ABT 06:s bestämmelser om ansvarstid.

Föreningen har erhållit godkänd slutbesiktning den 4 maj 2026 och slutbesked den 8 maj 2026. Upplåtelse med bostadsrätt och inflyttning får inte ske förrän den ekonomiska planen har registrerats hos Bolagsverket. Inflyttning beräknas ske i juni 2026. Föreningen kommer att bli en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Backahill Båtsmannen 6 AB (org.nr 559118-8536) har lämnat garanti avseende osålda lägenheter, innebärande att bolaget åtar sig att förvärva de lägenheter som inte har upplåtits med bostadsrätt på tillträdesdagen, 1 juni 2026, samt att svara för avgifter för sådana lägenheter till dess att de upplåts eller innehas av bolaget.

En latent skatteskuld har uppkommit till följd av förvärvets struktur (aktieöverlåtelse). Det är en vilande, teoretisk skatteeffekt som endast aktualiseras om fastigheten i framtiden avyttras. Föreningen har inte för avsikt att sälja fastigheten och den latent skatteskulden påverkar därför inte föreningens löpande ekonomi eller avgiftsnivå.

Föreningen har upprättat en underhållsplan som sträcker sig över 50 år. Avsättning till framtida underhåll sker löpande genom årliga avsättningar, genererade likvidöverskott samt genom amorteringar som successivt stärker föreningens finansiella ställning. För större åtgärder längre fram i tiden kan finansiering, i enlighet med vad som är vanligt i bostadsrättsföreningar, även ske genom upptagande av nya lån i den mån det bedöms ändamålsenligt vid respektive tidpunkt.

Föreningen har skickat in en ansökan till Skatteverket om återbetalning av mervärdesskatt för uppförande av garaget och lokaler (investeringsmoms). Föreningen är skyldig att kompensera fastighetsutvecklaren (Backahill Båtsmannen 6 AB) för den investeringsmoms som föreningen kan komma att få från Skatteverket. Föreningen är momsregistrerad för hantering av uthyrning av garageplatser (genom Aimo Park) och två lokaler.

Fastigheten kommer att fullvärdeförsäkras hos LF Skåne (fastighetsförsäkring, brtillägg och styrelseansvarsförsäkring).

## B. Beskrivning av fastigheten

<b>Fastighetsbeteckning</b>	Båstad Båtsmannen 5
<b>Adress</b>	Köpmansgatan 61, 63 samt Tennisvägen 34
<b>Tomtens areal</b>	ca 3 285 kvm
<b>Bostadsarea</b>	ca 2 209,7 kvm Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning
<b>Lokalarea</b>	ca 215 kvm (exklusive gemensamhetslokal)
<b>Gemensamhetslokal</b>	ca 67 kvm
<b>Byggnadens utformning</b>	Tre huskroppar sammanbundna med en överglasad innergård
<b>Byggår</b>	2026
<b>Antal bostadslägenheter</b>	29 stycken
<b>Antal lokaler</b>	2 stycken (samt en gemensamhetslokal)
<b>Upplåtelseform</b>	Äganderätt, föreningen äger marken
<b>Rättigheter</b>	Avtalsservitut avseende ledning m.m. Akt: 74/1057
<b>Detaljplan</b>	1278-P2022/3
<b>Stadsplan</b>	1168-P87/1009
<b>Bygglöv/Startbesked</b>	DNR B 2023 -001025
<b>Gemensamma anordningar</b>	
Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
El	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare till lägenheterna
Uppvärmningssystem	Bergvärme (och elpanna som spets) från undercentral till vattenburna radiatorer/
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft med återvinning Ventilationssystemet för lägenheterna sker via FTX, placerade i respektive lägenhet. Lokalerna har egna aggregat
Kommunikationer	Hiss/trappor/loftgångar
Avfall	Gemensamt miljöhus i garage
Parkering	P-plats i källargarage till varje lägenhet
Bredband/fiber	Fiberinstallation till varje lägenhet
Solceller	På del av tak
<b>Byggnadsbeskrivning för projektet</b>	
Grundläggning	Källare i betong under två av huskropparna, platta på mark under den tredje
Byggnadsstomme	Betong/trä
Yttervägg	Betong/trä
Lägenhetsskiljande väggar	Betong/gipsväggar
Innerväggar i lägenheten	Gipsväggar
Bjälklag	Betong
Fasad	Träpanel
Yttertak	Betongpannor/Papp/Sedum/solceller/glastak
Ytterdörr	Lägenhet, säkerhetsdörr i klass 2
Fönster	Trä/aluminium
Balkong	Betongplatta med glasträcke
Loftgångar	Betongplatta med aluminiumräcke

## Lägenhetsbeskrivning

### Generell

Golv

Parkett

Väggar

Målade

Tak

Målat

Övrigt

Fönsterbänkar i stenmaterial

### Hall

Keramiska plattor vid lägenhetsentrédörr (del av hall), övrigt se generell beskrivning

### Kök

Luckor enligt tillvalspaket

Bänkskiva i stenmaterial med infälld diskho

Spishäll infälld i bänkskiva

Inbyggnadsugn

Separat kyl och frys alt. kombination kyl/frys

Diskmaskin

Mikrovågsugn

Kolfilterfläkt

### Bad/tvätt/wc

Keramiska plattor på golv samt komfortvärme med el

Kakel på väggar

Väggmonterad toalett

Vägghängt tvättställ i kommod

Spegelskåp över tvättstället

Duschväggar i glas

Vattenburen handdukstork med elpatron

Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin

### Förvaring

Lägenhetsförråd till varje lägenhet

Klädkammare/garderober, inne i lägenheten

### Trygghet

Passagesystem med porttelefon

### Gemensam inglasad gård

Växtlighet

Sittplatser

Belysning

Gemensamhetslokal

Gårdsförråd

Hiss/trappor

RWC

### Utemiljö

Gemensam uteplats

### Garage

P-platser

Miljörum

Vaktmästarförråd

Cykelförråd

Lägenhetsförråd

P-platser med laddmöjlighet

### Lokaler

2 verksamhetslokaler för uthyrning

## C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv

<b>Förvärvskostnader (Kr)</b>	
Bolagsköp inkl. fastighet och entreprenad samt övriga kostnader	244 485 800
Likvidreserv, dispositionsfond	200 000
<b>Anskaffningskostnad</b>	<b>244 685 800</b>

## D. Taxeringsvärde

Beräknat på skatteverkets hemsida

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Bostäder</b>	<b>Garage</b>	<b>Lokal</b>	<b>Totalt</b>
Byggnadsvärde	63 000 000	1 943 000	3 010 000	<b>67 953 000</b>
Markvärde	13 200 000	0	436 000	<b>13 636 000</b>
<b>Totalt</b>	<b>76 200 000</b>	<b>1 943 000</b>	<b>3 446 000</b>	<b>81 589 000</b>

## E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

<b>Banklån</b>	<b>Summa/Total</b>
Belopp kr	<b>6 700 000</b>
Säkerhet	<b>pantbrev</b>
Bindningstid, preliminärt en mix av 2-3 korta löptider (fastställs av styrelsen)	
Räntesats*	<b>3,40%</b>
Amortering**	<b>0,75%</b>
Belopp amortering år 1	<b>50 250</b>
Räntekostnad år 1	<b>227 800</b>
<b>Totalbelopp år 1 (ränta+amortering)</b>	<b>278 050</b>

\*Offjererad ränta från Sparbanken Syd per 2026-04-13, 3 mån 2,82%, 1 år 3,27%, 2 år 3,57%, 3 år 3,70%

<b>Finansiering</b>	
Insatser	236 500 000
Upplåtelseavgifter	1 485 800
Föreningens lån	6 700 000
<b>Summa finansiering</b>	<b>244 685 800</b>

<b>Nyckeltal</b>	
Anskaffningskostnad per kvm (BOA+LOA)	98 319
Lån per kvm (BOA+LOA)	2 692
Lån per kvm (BOA)	3 032
Genomsnitts-insats+upplåtelseavgift per kvm (BOA)	107 701
Årsavgift per kvm (BOA)	493
Upplåtelseavgift per kvm	597
Driftskostnader per kvm (BOA+LOA)	471
Hysesintäkter lokal + garage (BOA+LOA)	257
Underhållsavsättning + amortering per kvm (BOA+LOA)	111
Kassaflöde per kvm (BOA+LOA)	50

## F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 2 489

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	3 985 304
Räntor	227 800
<b>Summa finansiella kostnader:</b>	<b>4 213 104</b>

Driftkostnader (inkl. moms i förekommande fall)		kr/kvm
Fastighetsel (inklusive drift bergvärme för värme/varmvatten)	220 000	88
Hushållsel - brhavare tecknar eget abonnemang	0	0
Vatten och avlopp	230 000	92
Avfall	45 000	18
Fastighetsförsäkring	46 000	18
Fastighetsskötsel & städt.	480 000	193
Ekonomisk Förvaltning	45 000	18
Arvode (revision)	30 000	12
Löpande underhåll/diverse/snöröjn.	75 000	30
<b>Summa drift:</b>	<b>1 171 000</b>	<b>471</b>

*Driftkostnaderna kan bli högre eller lägre än angivet. Energikostnaderna är svåra att bedöma och kan komma att avsevärt avvika beroende på utvecklingen på marknaden. Varmvatten och hushållsel kommer variera mycket beroende på individuell förbrukning.*

Underhållsfondering		
Underhållsfond	225 000	90

*I enlighet med föreningens stadgar §54*

Skatter och avgifter		
Fastighetsavgift bostäder	0	
Fastighetsskatt lokal (betalas av lokalhyresgäst förutom gemensamhetslokalen)	34 460	
Fastighetsskatt garage	19 430	
<b>Summa skatter och avgifter:</b>	<b>53 890</b>	

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

<b>Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):</b>	<b>1 449 890</b>
---	------------------

## G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter*		
Årsavgifter	1 090 249	
Garage och p-intäkt	244 667	
Lokalhyra inkl. tillägg	395 025	
<b>Summa intäkter:</b>	<b>1 729 940</b>	

*\* Föreningen kommer också få en intäkt vid försäljning av överskott solenergi (ej medtagen)*

## H. Redovisning av lägenheterna

LGH nr	Adress prellminär	Vån plan	Antal rok	BOA ca kvm	Insatser	Upplåtelseavgifter	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Andelstal*	Andel av föreningslänet	Balkong Uteplats Click it up
1001	Köpmansgatan 63	1	3	88,9	9 695 000	51 100	41 741	3 478	0,0383	256 512	Balkong
1002	Köpmansgatan 63	1	2	72,6	7 495 000	177 500	36 421	3 035	0,0334	223 821	Balkong
1003	Köpmansgatan 63	1	2	72,6	7 495 000	77 000	36 421	3 035	0,0334	223 821	Balkong
1004	Köpmansgatan 63	1	3	88,9	9 650 000	26 600	41 741	3 478	0,0383	256 512	Balkong
1005	Köpmansgatan 63	1	4	85,5	9 850 000	51 100	40 631	3 386	0,0373	249 693	Uteplats
1006	Köpmansgatan 63	1	3	72,1	8 325 000		36 258	3 021	0,0333	222 819	Uteplats
1007	Köpmansgatan 63	1	3	72,1	8 375 000	26 600	36 258	3 021	0,0333	222 819	Uteplats
1008	Köpmansgatan 63	1	2	57,1	6 450 000	84 500	31 363	2 614	0,0288	192 735	Uteplats
1009	Köpmansgatan 63	1	2	57,1	6 450 000	60 000	31 363	2 614	0,0288	192 735	Uteplats
1010	Köpmansgatan 63	1	3	110,0	12 495 000	26 600	48 627	4 052	0,0446	298 830	Uteplats
1101	Köpmansgatan 63	2	2	72,0	6 695 000	101 500	36 225	3 019	0,0332	222 618	-
1102	Köpmansgatan 63	2	3	87,1	8 250 000	77 000	41 153	3 429	0,0377	252 902	-
1103	Köpmansgatan 63	2	4	85,9	9 595 000		40 762	3 397	0,0374	250 495	Balkong
1104	Köpmansgatan 63	2	3	72,4	7 995 000		36 356	3 030	0,0333	223 420	Balkong
1105	Köpmansgatan 63	2	3	72,4	7 995 000	26 600	36 356	3 030	0,0333	223 420	Balkong
1106	Köpmansgatan 63	2	2	68,3	7 550 000	60 000	35 018	2 918	0,0321	215 197	Fr. balk.+Clickitup
1107	Köpmansgatan 63	2	2	57,8	6 100 000	84 500	31 591	2 633	0,0290	194 139	Fransk balkong
1108	Köpmansgatan 63	2	3	121,3	11 950 000	26 600	52 314	4 360	0,0480	321 493	Fransk balkong
1109	Köpmansgatan 63	2	2	57,1	5 995 000	60 000	31 363	2 614	0,0288	192 735	Fransk balkong
1110	Köpmansgatan 63	2	2	57,1	5 995 000	34 100	31 363	2 614	0,0288	192 735	Fransk balkong
1111	Köpmansgatan 63	2	3	110,0	11 980 000	77 000	48 627	4 052	0,0446	298 830	Fransk balkong
1201	Köpmansgatan 63	3	4	82,7	9 600 000		39 717	3 310	0,0364	244 078	Balkong
1202	Köpmansgatan 63	3	3	72,4	8 200 000		36 356	3 030	0,0333	223 420	Balkong
1203	Köpmansgatan 63	3	3	72,4	8 200 000		36 356	3 030	0,0333	223 420	Balkong
1204	Köpmansgatan 63	3	2	68,3	7 850 000		35 018	2 918	0,0321	215 197	Fr. balk.+Clickitup
1205	Köpmansgatan 63	3	2	53,9	5 125 000	60 000	30 318	2 527	0,0278	186 317	-
1206	Köpmansgatan 63	3	3	114,5	10 895 000	177 500	50 095	4 175	0,0459	307 855	-
1207	Köpmansgatan 63	3	2	53,6	5 125 000	60 000	30 220	2 518	0,0277	185 716	-
1208	Köpmansgatan 63	3	2	53,6	5 125 000	60 000	30 220	2 518	0,0277	185 716	-
<b>29 lgh</b>				<b>2 209,7</b>	<b>236 500 000</b>	<b>1 485 800</b>	<b>1 090 249</b>	<b>90 854</b>	<b>1,0000</b>	<b>6 700 000</b>	

### \*Förklaring avgifter och andelstal

- Bostadsrättshavare tecknar eget abonnemang avseende hushållsel.
- Andelstalen är differentierade (BOA+39)
- Upplåtelseavgifter avse tillval i respektive bostadsrättslägenhet

### Parkering kvm BTA Antal Kr/mån Kr/år

Garage	2 081	29	658	217 535	Vakansreducerad 5%
P-plats		8	297,5	27 132	Vakansreducerad 5%

Vidd laddstolpe så tillkommer kostnad för el (inkl avgifter och skatter) plus måtabonnemang

Lokaler	LOA ca kvm	Mån.hyrt	Årshyra	Fast skatt	Tillägg	
Lokal*	67	0	30 000			Gemensamhetslokal/Gästlägenhet
Lokal	72	10 417	108 000	8 893	8 640	ex moms
Lokal	140	11 875	176 000	17 292	46 200	ex moms
<b>SUMMA</b>	<b>279</b>		<b>314 000</b>	<b>26 185</b>	<b>54 840</b>	

\* Gemensamhetslokalen är också en gästlägenhet som hyrs ut till medlemmar.

Dvs 30 000 kr är en beräknad intäkt vid en snittuthyrning om 1,5 övernattning/vecka a 400 kr

Tillägg lokal 140 kvm. Del av tillägg utgår under 10 år (29 400 kr/år)

## I. Ekonomisk prognos

### PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Komponentavskrivning 1,64% årligen
Kvm totalt	2 489	Amortering 0,75% initialt och sedan ökande så att hela lånet är avbetalt på 60 år
Kvm BR	2 210	

År	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2035	2045
<i>Genomsnittsränta</i>	<i>3,40%</i>	<i>3,40%</i>	<i>3,40%</i>	<i>3,40%</i>	<i>3,40%</i>	<i>3,40%</i>	<i>3,40%</i>	<i>3,40%</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>	<i>6 700 000</i>	<i>6 649 750</i>	<i>6 599 500</i>	<i>6 549 250</i>	<i>6 499 000</i>	<i>6 448 750</i>	<i>6 247 750</i>	<i>5 577 750</i>
<b>KOSTNADER</b>								
Ränta	227 800	226 092	224 383	222 675	220 966	219 258	212 424	189 644
Avskrivningar	3 985 304	3 985 304	3 985 304	3 985 304	3 985 304	3 985 304	3 985 304	3 985 304
Driftkostnader	1 171 000	1 194 420	1 218 308	1 242 675	1 267 528	1 292 879	1 399 453	1 705 926
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	76 853
Fastighetskatt	53 890	54 968	56 067	57 188	58 332	59 499	64 404	78 508
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 437 994</b>	<b>5 460 784</b>	<b>5 484 063</b>	<b>5 507 842</b>	<b>5 532 131</b>	<b>5 556 939</b>	<b>5 661 585</b>	<b>6 036 234</b>
<b>INTÄKTER</b>								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	493	503	513	524	534	545	590	719
Årsavgifter	1 090 249	1 112 054	1 134 295	1 156 980	1 180 120	1 203 722	1 302 948	1 588 286
Lokalhyra inkl. tillägg	395 025	402 925	410 984	419 203	427 587	436 139	443 091	540 125
Garage och p-intäkt	244 667	249 560	254 551	259 642	264 835	270 132	292 399	356 433
<b>Årets resultat</b>	<b>-3 708 054</b>	<b>-3 696 245</b>	<b>-3 684 233</b>	<b>-3 672 016</b>	<b>-3 659 588</b>	<b>-3 646 946</b>	<b>-3 623 146</b>	<b>-3 551 389</b>
<b>KASSAFLÖDESKALKYL</b>								
Årets resultat enligt ovan	-3 708 054	-3 696 245	-3 684 233	-3 672 016	-3 659 588	-3 646 946	-3 623 146	-3 551 389
Återföring avskrivningar	3 985 304	3 985 304	3 985 304	3 985 304	3 985 304	3 985 304	3 985 304	3 985 304
Amorteringar lån	-50 250	-50 250	-50 250	-50 250	-50 250	-50 250	-67 000	-67 000
Amortering i % per år	0,75%	0,76%	0,76%	0,77%	0,77%	0,78%	1,07%	1,20%
<b>Betalnetto före avs. till uhfond</b>	<b>227 000</b>	<b>238 810</b>	<b>250 821</b>	<b>263 039</b>	<b>275 466</b>	<b>288 109</b>	<b>295 158</b>	<b>366 915</b>
Avsättning till yttre underhåll	-225 000	-229 500	-234 090	-238 772	-243 547	-248 418	-268 896	-327 783
<b>Betalnetto efter avs. till uhfond</b>	<b>0</b>	<b>9 310</b>	<b>16 731</b>	<b>24 267</b>	<b>31 919</b>	<b>39 690</b>	<b>26 262</b>	<b>39 132</b>
<b>Ingående saldo kassa</b>	<b>200 000</b>							
<b>Akkumulerat saldo kassa</b>	<b>427 000</b>	<b>665 810</b>	<b>916 631</b>	<b>1 179 669</b>	<b>1 455 135</b>	<b>1 743 244</b>	<b>2 980 789</b>	<b>6 359 692</b>
<b>Akkumulerad yttre underhållsfond</b>	<b>225 000</b>	<b>454 500</b>	<b>688 590</b>	<b>927 362</b>	<b>1 170 909</b>	<b>1 419 327</b>	<b>2 463 687</b>	<b>5 466 908</b>

## J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

År	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2035	2045
Genomsnittsränta (+1 %)	4,40%	4,40%	4,40%	4,40%	4,40%	4,40%	4,40%	4,40%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kapitalskuld	6 700 000	6 649 750	6 599 500	6 549 250	6 499 000	6 448 750	6 247 750	5 577 750
<b>KOSTNADER</b>								
Ränta	294 800	292 589	290 378	288 167	285 956	283 745	274 901	245 421
Avskrivningar	3 985 304	3 985 304	3 985 304	3 985 304	3 985 304	3 985 304	3 985 304	3 985 304
Driftkostnader	1 171 000	1 194 420	1 218 308	1 242 675	1 267 528	1 292 879	1 399 453	1 705 926
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	76 853
Fastighetskatt	53 890	54 968	56 067	57 188	58 332	59 499	64 404	78 508
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 504 994</b>	<b>5 527 281</b>	<b>5 550 058</b>	<b>5 573 334</b>	<b>5 597 121</b>	<b>5 621 427</b>	<b>5 724 062</b>	<b>6 092 012</b>
<b>INTÄKTER</b>								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	493	503	513	524	534	545	590	719
Årsavgifter	1 090 249	1 112 054	1 134 295	1 156 980	1 180 120	1 203 722	1 302 948	1 588 286
Lokalhyra inkl. tillägg	395 025	402 925	410 984	419 203	427 587	436 139	472 091	575 476
Garage och p-intäkt	244 667	249 560	254 551	259 642	264 835	270 132	292 399	356 433
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 729 940</b>	<b>1 764 539</b>	<b>1 799 830</b>	<b>1 835 826</b>	<b>1 872 543</b>	<b>1 909 994</b>	<b>2 067 438</b>	<b>2 520 196</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-3 775 054</b>	<b>-3 762 742</b>	<b>-3 750 228</b>	<b>-3 737 508</b>	<b>-3 724 578</b>	<b>-3 711 433</b>	<b>-3 656 624</b>	<b>-3 571 816</b>
<b>Kassanflödeskalkyl</b>								
Årets resultat enligt ovan	-3 775 054	-3 762 742	-3 750 228	-3 737 508	-3 724 578	-3 711 433	-3 656 624	-3 571 816
Återföring avskrivningar	3 985 304	3 985 304	3 985 304	3 985 304	3 985 304	3 985 304	3 985 304	3 985 304
Amorteringar	-50 250	-50 250	-50 250	-50 250	-50 250	-50 250	-67 000	-80 400
Amortering i % per år	0,75%	0,76%	0,76%	0,77%	0,77%	0,78%	1,07%	1,44%
<b>Betalnetto före avs. till uhfond</b>	<b>160 000</b>	<b>172 312</b>	<b>184 826</b>	<b>197 546</b>	<b>210 476</b>	<b>223 621</b>	<b>261 681</b>	<b>333 088</b>
Avsättning till yttre underhåll	-225 000	-229 500	-234 090	-238 772	-243 547	-248 418	-268 896	-327 783
<b>Betalnetto efter avs. till uhfond</b>	<b>65 000</b>	<b>57 188</b>	<b>49 264</b>	<b>41 226</b>	<b>33 071</b>	<b>24 797</b>	<b>-7 215</b>	<b>5 306</b>
Årsavg. för balansera betalnetto	-1 155 249	-1 169 242	-1 183 559	-1 198 206	-1 213 191	-1 228 520	-1 310 163	-1 582 980
<b>Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:</b>								
Ränta +1%	523	529	536	542	549	556	593	716
Ränta +2%	553	559	565	572	578	585	621	742
Inflation +1%	492	504	516	528	540	553	617	840
Inflation +2%	492	509	525	543	561	581	674	1 018

## 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 med en faktor +39 för att differentiera mellan små och stora lägenheter.

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 hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.

1. Bostadsrättshavaren bekostar eget abonnemang avseende hushållsel
2. Bostadsrättshavaren bekostar eget abonnemang för TV/bredband.
3. Föreningen tecknar kollektivt bostadsrättstillägg. Bostadsrättshavare bör teckna hemförsäkring.
4. Bostadsrätternas insatser grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea (BOA) hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna och/eller årsavgifterna.
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 tillträtts 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.

Föreningen kommer att göra avskrivningar på bedömt byggnadsvärde beräknat utifrån taxeringsvärdet från färdigställande enligt K3-reglerna, beräknat som en avskrivning om 1,64% årligen. Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott i årsredovisningen (bokföringsmässigt underskott, ej likviditet), som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sollyckan Båstad

---

Pauline Berglund

---

Jerry Zander

---

Dan Hagström

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Sollyckan Båstad org.nr 769642-3230

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 besökt fastigheten och min bild av denna är att den stämmer väl överens med de handlingar som jag tagit del av.

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 slutlig 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 2025-06-13
- Stadgar daterade 2024-03-12
- Fastighetsinformation BÅSTAD BÅTSMANNEN 5 daterat 2024-09-30
- Taxeringsberäkning daterad 2026-02-25
- Överlåtelseavtal Båstad Båtsmannen 5 daterat 2024-09-02
- Aktieöverlåtelseavtal Backahill Sollyckan AB daterat 2024-09-03
- Transportköpsavtal Båstad Båtsmannen 5 daterat 2024-09-06
- Avtal om totalentreprenad Entreprenadkontrakt ABT06 daterat 2024-08-29
- Sollyckan – Båtsmannen 5, Båstad Nybyggnad av lägenheter, lokaler samt garage Utlåtande över Slutbesiktning daterat 2026-05-04
- Garanti och Borgensåtagande osålda bostadsrätter
- Avtal för Upplåtelseavgifter daterat 2026-05-06
- Avtal Avseende Investeringsmoms daterat 2026-05-06
- Värdeintyg upprättat av Susanne Hansen 2026-05-07
- Offert Sparbanken Syd 2026-04-13
- Avtal ekonomisk och teknisk förvaltning Part Fastighetsförvaltning AB osignerat
- Offertförfrågan –Brf Sollyckan Egendomsförsäkring sammanställning upprättad av Säkra daterad 2026-05-08
- Sammanställning teknisk förvaltning
- Exploateringsavtal KS000460/2021–200 daterat 2021-11-05
- Rivningslov D 2023–000304 daterat 2023-02-28
- Bygglovsbesked D2024-000309 2024-03-21
- Startbesked B 2023–001025 daterat 2024-05-17
- Slutbesked B 2023–000165 daterat 2024-10-02
- Slutbesked B 2023–001025 daterat 2026-05-08
- Arkitektritningar A-40-1-000 rev A, A-40-1-100 rev C, A-40-1-200 rev A, A-40-1-300 rev A, A-40-3-100, A-40-3-101 rev A, A-40-3-102 rev A och A-41-1-000 rev B
- Markritning M-21 rev A och M-22 rev A
- Energiberäkning Sollyckan Båstad upprättad av OTTOSSON & WOLRATH BYGGKONSULT AB 2025-08-28
- Underhållsplan 50 års daterad 2026-05-07
- Hyresavtal Aimo Park daterat 2026-01-14
- Hyresavtal Baker Tilly Helsingborg KB daterat 2026-01-13
- Hyresavtal Fastighetsbyrån Båstad AB daterat 2026-01-31
- Underlag för avskrivning K3
- Serieamortering

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Sollyckan Båstad, 769642–3230.

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 slutlig 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 Sollyckan Båstad, 769642–3230.**

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

- Registreringsbevis, 2025-06-13
- Stadgar, registrerade 2024-03-12
- Fastighetsutdrag Båstad Båtsmannen 5, 2024-10-07
- Aktieöverlåtelseavtal, Backahill Båtsmannen 6 AB / Brf Sollyckan Båstad, 2024-09-03 Eskilstorp, 2021-07-07
- Överlåtelseavtal mellan Backahill Båtsmannen 6 AB / Backahill Sollyckan AB, 2024-09-02
- Transportköp fastighet, 2024-09-06
- Totalentreprenad, MMB i Båstad AB / Brf Sollyckan Båstad, 2024-08-29
- Finansieringsoffert Sparbanken Syd, 2026-04-13
- Sammanställning offert försäkring, 2021-08-18
- Avtal för upplåtelseavgifter, Backahill Båtsmannen 6 AB, 2026-05-06
- Avtal avseende investeringsmoms, Backahill Båtsmannen 6 AB, 2026-05-06
- Underhållsplan framtagen av Jerry Zander och Dan Hagström, 2026-05-07
- Bygglov, 2024-03-21
- Startbesked, 2024-05-17
- Slutbesked, 2026-05-08
- Hyreskontrakt lokal, 2025-01-31
- Avtal ekonomisk och teknisk förvaltning, PART Fastighetsförvaltning AB,
- Energiberäkning, Ottosson & Wolrath AB, 2025-08-28
- Värdeintyg, Fastighetsmäklare Susanne Hansen, 2026-05-07
- Taxeringsberäkning
- Ritningar, situationsplan och foton
- Avskrivningsplan
- Amorteringsplan

## Underhållsplan - 50 års plan

Byggnadsdel	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	TOTALT	Kommentar
<b>Utvändigt</b>												
Yttertak											- kr	
Fasader							500 000 kr				500 000 kr	Måla delar av träfasader
Grund/Sockel											- kr	
Fönster											- kr	
Fönsterdörrar											- kr	
Entrépartier											- kr	
Balkonger/räcken											- kr	
Markbeläggning											- kr	
Planteringar									150 000 kr		150 000 kr	Nya växter
Trappor											- kr	
Parkeringar											- kr	
<b>Invändigt</b>												
Garage port/golv											- kr	
Källarförädd											- kr	
Hiss											- kr	
Trapphus											- kr	
Dörrpartier											- kr	
Fönster											- kr	
Lofgångar											- kr	
Golvbeläggningar											- kr	
Planteringar								200 000 kr			200 000 kr	Ny palm
<b>Installationer</b>												
Elinstallationer										200 000 kr	200 000 kr	Byte armaturer
Ventilation											- kr	
Vatten&Avlopp									100 000 kr		100 000 kr	Byte pump bevattning
Värmeinstallationer BVP												
Summa beräknad kostnad											1 150 000 kr	
Osäkerhet %											115 000 kr	
<b>Totalt exkl moms</b>											<b>1 265 000 kr</b>	



## Underhållsplan - 50 års plan

Byggnadsdel	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	TOTALT	Kommentar
<b>Utvändigt</b>												
Ybertak											- kr	
Fasader			750 000 kr						300 000 kr		1 050 000 kr	Ommålning träfasader
Grund/Socket	50 000 kr										50 000 kr	Putslagningar
Fönster					250 000 kr						250 000 kr	Byte isolemutor
Fönstardörrar											- kr	
Entrépartier						350 000 kr					350 000 kr	Byte automaöskor samt isolemutor
Balkonger/löcken											- kr	
Markbeläggning											- kr	
Planteringar											- kr	
Trappor						75 000 kr					75 000 kr	Betong lagningar
Parkeringar							100 000 kr				100 000 kr	Lagning asfalt samt omlinjering
<b>Invändigt</b>												
Garage port/golv	100 000 kr					400 000 kr					500 000 kr	Omläggning epoxigolv i garage
Källarfönöd										200 000 kr	200 000 kr	
Hiss											- kr	
Trapphus				150 000 kr							150 000 kr	Byte beläggning trappor med klänker
Dörrpartier											- kr	
Fönster											- kr	
Loftgångar								100 000 kr			100 000 kr	Behandling loftgångar
Golvbeläggningar								150 000 kr			150 000 kr	Lagning golv kring vinterdögländ
Planteringar			200 000 kr								200 000 kr	Komplettering väder
<b>Installationer</b>												
Elinstallationer											- kr	
Ventilation						250 000 kr					250 000 kr	Lagning aggregat med fläkbyta
Vatten&Avlopp											- kr	
Värmeinstallationer BVP		350 000 kr										Byte bergvärmepump
Summa beräknad kostnad											3 425 000 kr	
Osäkerhet %		10%									342 500 kr	
<b>Totalt exkl moms</b>											<b>3 767 500 kr</b>	



## Underhållsplan - 50 års plan

Byggnadsdel	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	TOTALT	Kommentar
<b>Utvändigt</b>												
Yttertak					1 500 000 kr						1 500 000 kr	Omläggning papptak och underlagspapp
Fasader					350 000 kr						350 000 kr	Målning träfasader
Grund/Socket	50 000 kr										50 000 kr	Putslagningar
Fönster	400 000 kr										400 000 kr	Byte delar av fönster samt isolerutor
Fönsterdörrar	250 000 kr										250 000 kr	Byte delar av skjutpartier
Entrépartier											- kr	- kr
Balkongenhäcken											- kr	- kr
Markbeläggning					200 000 kr						200 000 kr	Omläggning platt ytor samt reparationer
Planteringar											- kr	- kr
Trappor										150 000 kr	150 000 kr	Byte golvbeläggningar
Parkeringar										150 000 kr	150 000 kr	Lagninga asfalt ytor samt linjering
<b>Invändigt</b>												
Garage port/golv											- kr	- kr
Källarförmå											- kr	- kr
Hiss		850 000 kr									850 000 kr	Större rep. Av hiss, byte delar
Trapphus											- kr	- kr
Dörpartier	250 000 kr										250 000 kr	Byte delar av entré dörrar
Fönster					500 000 kr						500 000 kr	Byte delar av glas
Loftgångar							250 000 kr				250 000 kr	Behandling av golvytor
Golvbeläggningar											- kr	- kr
Planteringar			100 000 kr						175 000 kr		275 000 kr	Byte av växter
<b>Installationer</b>												
Elinstallationer	200 000 kr					100 000 kr					300 000 kr	Byte armaturer
Ventilation											- kr	- kr
Vatten&Avlopp					150 000 kr						150 000 kr	Byte pump besättning
Värmeinstallationer BVP	400 000 kr											Byte bergvarmepumpar
Summa beräknad kostnad											5 625 000 kr	
Osäkerhet %	10%										562 500 kr	
<b>Totalt exkl moms</b>											<b>6 187 500 kr</b>	



## Underhållsplan - 50 års plan

Byggnadsdel	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	TOTALT	Kommentar
<b>Utvändigt</b>												
Ybertak											- kr	
Fasader	375 000 kr						500 000 kr				875 000 kr	Målning/byte delar av träfasader
Grund/Sockel	100 000 kr										100 000 kr	Putslagningar
Fönster											- kr	
Fönstardörrar											- kr	
Entrépartier	250 000 kr										250 000 kr	Byte delar av partier
Balkonger/läcken	400 000 kr										400 000 kr	Byte delar av balkongräcken
Markbeläggning					300 000 kr						300 000 kr	Omläggning marktor av sten
Planteringar											- kr	
Trappor											- kr	
Parkeringar											- kr	
<b>Invändigt</b>												
Garage port/golv							400 000 kr				400 000 kr	Omläggning epoxygolv
Källarförädd			150 000 kr								150 000 kr	Byte föräddsvägg
Hiss											- kr	
Trapphus											- kr	
Dämpartier											- kr	
Fönster											- kr	
Loftgångar								150 000 kr			150 000 kr	Behandling av golvytor
Golvbeläggningar											- kr	
Planteringar				175 000 kr						175 000 kr	350 000 kr	Byte växter
<b>Installationer</b>												
Elinstallationer		300 000 kr									300 000 kr	Byte armaturer
Ventilation											- kr	
Vatten&Avlopp										200 000 kr	200 000 kr	Reinsning delar av avlopp
Värmeinstallationer BVP	450 000 kr											Byte bergvärmepump
Summa beräknad kostnad											3 475 000 kr	
Osäkerhet %		10%									347 500 kr	
<b>Totalt exkl moms</b>											<b>3 822 500 kr</b>	

## Underhållsplan - 50 års plan

Byggnadsdel	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	TOTALT	Kommentar
<b>Utvändigt</b>												
Ybertak											- kr	
Fasader			400 000 kr						400 000 kr		800 000 kr	Målning samt utbyte delar av träfasad
Grund/Sockel	100 000 kr									100 000 kr	200 000 kr	Rep av putsade ytor
Fönster						1 500 000 kr					1 500 000 kr	Byte delar av fönster
Fönsterdörrar						50 000 kr					50 000 kr	Byte delar av fönsterdörrar
Entrépartier										250 000 kr	250 000 kr	Byte delar av entrépartier
Balkonger/räcken										400 000 kr	400 000 kr	Byte delar av balkong räcken
Markbeläggning					300 000 kr						300 000 kr	Omläggning plattor
Planteringar											- kr	
Trappor					150 000 kr						150 000 kr	Lagning trappor
Parkeringar					100 000 kr						100 000 kr	Omasfaltering samt linjering
<b>Invändigt</b>												
Garage port/golv											- kr	
Källarfönst											- kr	
Hiss		1 200 000 kr									1 200 000 kr	Byte av hiss
Trapphus											- kr	
Dörrpartier	500 000 kr										500 000 kr	Byte partier samt automatikar
Fönster											- kr	
Loftgångar											- kr	
Golvbeläggningar											- kr	
Planteringar						250 000 kr				200 000 kr	450 000 kr	Nys väder
<b>Installationer</b>												
Elinstallationer		350 000 kr								200 000 kr	550 000 kr	Byte av armaturer samt centraler
Ventilation											- kr	
Vatten&Avlopp											- kr	
Värmeinstallationer BVP	500 000 kr									200 000 kr		Byte bergvärmepump
Summa beräknad kostnad											6 450 000 kr	
Osäkerhet %	10%										645 000 kr	
<b>Totalt exkl moms</b>											<b>7 095 000 kr</b>	



Den 50-åriga underhållsplanen för Brf Sollyckan i Båstad är framtagen gemensamt av Jerry Zander, Fastighetschef för Backahill och Dan Hagström, Förvaltningschef för Backahill.

Båda är byggnadsingenjörer och med erfarenhet av underhållsplaner, sedan många år.

Ängelholm 2026-05-07

Jerry Zander

Dan Hagström

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557577696852

## Dokument

### Ek.plan Brf Sollyckan Båstad

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2026-05-10 21:55:31 CEST (+0200) av Pauline Berglund (PB)

Färdigställt 2026-05-11 10:32:37 CEST (+0200)

## Signerare

### Pauline Berglund (PB)

P Berglund AB

Org. nr 556681-6376

pauline@paberglund.se

Signerade 2026-05-10 21:55:32 CEST (+0200)

### Dan Hagström (DH)

hagstrom@backahill.se

Signerade 2026-05-11 10:07:27 CEST (+0200)

### Jerry Zander (JZ)

zander@backahill.se

Signerade 2026-05-11 06:48:20 CEST (+0200)

### Urban Blücher (UB)

urbanblycher@gmail.com

Signerade 2026-05-11 10:32:37 CEST (+0200)

### Mats Hallberg (MH)

hallbergbbf@outlook.com

Signerade 2026-05-11 10:11:40 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>



## Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

### Beslut

Boverket beslutar att godkänna Mats Hallberg, Hallberg Bygg Bostadsrätt och Fastighetskonsult AB, och Urban Blücher, Gösta & Urban Blücher AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Sollyckan Båstad, organisationsnummer 769642-3230.

### Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Sollyckan Båstad har ansökt om godkännande av intygsgivarna Mats Hallberg och Urban Blücher 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

Mats Hallberg och Urban Blücher har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan

anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Sollyckan Båstad 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