

Kostnadskalkyl
Bostadsrättsföreningen Sollyckan Båstad
Organisationsnummer 769642–3230
Båstad

Denna kostnadskalkyl har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

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

Intyg kostnadskalkyl
Boverkets bifall intygsgivare

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 åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Under kvartal 3, 2024 har nyproduktionen av föreningens hus påbörjats, ett flerbostadshus med 29 bostadsrättslägenheter i tre plan på fastigheten Båstad Båtsmannen 5. Bostadsrättsföreningen avser att teckna förhandsavtal så snart kostnadskalkylen är intygsgiven och erforderligt tillstånd erhållits. Förskottsgaranti lämnas genom bankgaranti eller försäkring.

Preliminär inflyttning och tecknande av upplåtelseavtal beräknas ske i slutet av kvartal 2, 2026. Datum meddelas 4 månader i förväg.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Uppgifterna i kostnadskalkylen grundar sig på beräknade kostnader för förvärv av fastigheten, entreprenader mm.

Beräkningar av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på de bedömningar och de förutsättningar för projektet som fanns då kalkylen upprättades i oktober 2024. Dessa kostnader är kalkylerade.

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. Eftersom föreningen inte avser att avyttra fastigheten har hänsyn inte tagits till den latent skatten i kostnadskalkylen, detta kommer att beräknas i den ekonomiska planen. Föreningen har tecknat entreprenadavtal (ABT 06) för uppförandet av föreningens hus med MMA i Båstad AB (org.nr 556624-0510) den 29 augusti 2024.

För att kostnaden för uppförandet av lokaler ska bli befriad från mervärdesskatt krävs att dessa ytor är registrerade för mervärdesskatt i minst 10 år. Lokalhyresgäster måste också vara registrerade för mervärdesskatt. Investeringsmomsen gällande lokalerna tillfaller säljarna av Backahill Båtsmannen 6 AB (avräknas köpeskillingen). Ifall hyresgästerna inte är momspliktiga så måste de kompensera för bortfallet av moms i föreningen.

Fastigheten kommer att försäkras (fastighetsförsäkring och styrelseansvar).

B. Preliminär beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Båstad Båtsmannen 5
Adress	Köpmansgatan 61, 63 samt Tennisvägen 34
Tomtens areal	ca 3 285 kvm
Bostadsarea	ca 2 209,7 kvm Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning
Lokalarea	ca 215 kvm (exklusive gemensamhetslokal)
Gemensamhetslokal	ca 67 kvm
Byggnadens utformning	Tre längor sammanbundna med en överglasad innergård
Byggår	2024–26
Antal bostadslägenheter	29 stycken
Upplåtelseform	Äganderätt, föreningen kommer att äga marken

Rättigheter	Avtalsservitut avseende ledning m.m. Akt: 74/1057
Detaljplan	1278-P2022/3
Stadsplan	1168-P87/1009
Bygglov/Startbesked	DNR B 2023–001025
Gemensamma anordningar	
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.

Preliminär byggnadsbeskrivning för projektet

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

Preliminär 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

Förvaring	Duschväggar i glas
	Vattenburen handdukstork med elpatron
	Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin
	Lägenhetsförråd till varje lägenhet
Trygghet	Klädkammare/garderob, inne i lägenheten
	Passagesystem med porttelefon

Gemensam inglasad gård	Växtlighet
	Sittplatser
	Belysning
	Gemensamhetslokal
	Gårdsförråd
	Hiss/trappor
	RWC
Utemiljö	Gemensam uteplats
	P-platser
Garage	Miljörum
	Vaktmästarförråd
	Cykelförråd
	Lägenhetsförråd
	P-platser med laddmöjlighet
Lokaler	2 verksamhetslokaler för uthyrning

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvskostnader (Kr)	
Bolagsköp inkl. fastighet och entreprenad samt övriga kostnader	243 000 000
Likvidreserv, dispositionsfond	200 000
Anskaffningskostnad	243 200 000

D. Beräknat taxeringsvärde

Beräknat på skatteverkets hemsida

Taxeringsvärde	Bostäder	Garage	Lokal	Totalt
Byggnadsvärde	65 000 000	1 943 000	4 348 000	71 291 000
Markvärde	13 600 000	0	438 000	14 038 000
Totalt	78 600 000	1 943 000	4 786 000	85 329 000

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	6 700 000
Säkerhet	pantbrev
Bindningstid, preliminärt en mix av 2-3 löptider (fastställs vid inflytt)	
Räntesats*	4,00%
Amortering**	0,50%
Belopp amortering år 1	33 500
Räntekostnad år 1	268 000
Totalbelopp år 1 (ränta+amortering)	301 500

*Offererad ränta från Swedbank per 2024-09-30, 3 mån 3,89%, 1 år 3,08%, 2 år 2,84%, 3 år 2,84%, 4 år 2,90% & 5 år 2,99%

**Amortering 0,5% år 1-9, 1 % från år 10 och framåt

Finansiering	
Insatser	236 500 000
Upplåtelseavgifter	0
Föreningens lån	6 700 000
Summa finansiering	243 200 000

Nykeltal	
Anskaffningskostnad per kvm (BOA+LOA)	97 604
Lån per kvm (BOA+LOA)	2 689
Lån per kvm (BOA)	3 032
Genomsnitts-insats per kvm (BOA)	107 028
Årsavgift per kvm (BOA)	485
Driftskostnader per kvm (BOA+LOA)	456
Hysesintäkter lokal + garage (BOA+LOA)	234
Underhållsavsättning + amortering per kvm (BOA+LOA)	74
Kassaflöde per kvm (BOA+LOA)	50



F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 2 492

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	4 063 793
Räntor	268 000
Summa finansiella kostnader:	4 331 793

Driftkostnader (inkl. moms i förekommande fall)	kr/kvm	
Fastighetsel (inklusive drift bergvärme för värme/varmvatten)	270 000	108
Hushållsel - brhavare tecknar eget abonnemang	0	0
Vatten och avlopp	210 000	84
Avfall	50 000	20
Fastighetsförsäkring	40 000	16
Fastighetsskötsel & städn.	400 000	161
Ekonomisk Förvaltning	60 000	24
Arvode (revision)	30 000	12
Löpande underhåll/diverse/IMD/snröjn.	75 000	30
Summa drift:	1 135 000	456

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	150 000 60

I enlighet med föreningens stadgar §54

Skatter och avgifter	
Fastighetsskatt lokal (betalas av lokalhyresgäst förutom gemensamhetslokalen)	47 860
Fastighetsskatt garage	19 430
Summa skatter och avgifter:	67 290

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

Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):	1 352 290
---	------------------

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	1 071 351
Garage och p-intäkt	277 200
Lokalhyra inkl. tillägg	305 239
Summa intäkter:	1 653 790

H. Redovisning av lägenheterna

LGH nr	Adress preliminär	Vån plan	Antal rok	BOA ca kvm	Insatser	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Andelstal*	Andel av förenings-lånet	Balkong Uteplats Click it up
1001	Köpmansgatan 63	1	3	88,9	9 695 000	41 017	3 418	0,0383	256 512	Balkong
1002	Köpmansgatan 63	1	2	72,6	7 495 000	35 790	2 982	0,0334	223 821	Balkong
1003	Köpmansgatan 63	1	2	72,6	7 495 000	35 790	2 982	0,0334	223 821	Balkong
1004	Köpmansgatan 63	1	3	88,9	9 650 000	41 017	3 418	0,0383	256 512	Balkong
1005	Köpmansgatan 63	1	4	85,5	9 850 000	39 927	3 327	0,0373	249 693	Uteplats
1006	Köpmansgatan 63	1	3	72,1	8 325 000	35 629	2 969	0,0333	222 819	Uteplats
1007	Köpmansgatan 63	1	3	72,1	8 375 000	35 629	2 969	0,0333	222 819	Uteplats
1008	Köpmansgatan 63	1	2	57,1	6 450 000	30 819	2 568	0,0288	192 735	Uteplats
1009	Köpmansgatan 63	1	2	57,1	6 450 000	30 819	2 568	0,0288	192 735	Uteplats
1010	Köpmansgatan 63	1	3	110,0	12 495 000	47 784	3 982	0,0446	298 830	Uteplats
1101	Köpmansgatan 63	2	2	72,0	6 695 000	35 597	2 966	0,0332	222 618	-
1102	Köpmansgatan 63	2	3	87,1	8 250 000	40 440	3 370	0,0377	252 902	-
1103	Köpmansgatan 63	2	4	85,9	9 595 000	40 055	3 338	0,0374	250 495	Balkong
1104	Köpmansgatan 63	2	3	72,4	7 995 000	35 726	2 977	0,0333	223 420	Balkong
1105	Köpmansgatan 63	2	3	72,4	7 995 000	35 726	2 977	0,0333	223 420	Balkong
1106	Köpmansgatan 63	2	2	68,3	7 550 000	34 411	2 868	0,0321	215 197	Fr. balk.+Clickitup
1107	Köpmansgatan 63	2	2	57,8	6 100 000	31 043	2 587	0,0290	194 139	Fransk balkong
1108	Köpmansgatan 63	2	3	121,3	11 950 000	51 408	4 284	0,0480	321 493	Fransk balkong
1109	Köpmansgatan 63	2	2	57,1	5 995 000	30 819	2 568	0,0288	192 735	Fransk balkong
1110	Köpmansgatan 63	2	2	57,1	5 995 000	30 819	2 568	0,0288	192 735	Fransk balkong
1111	Köpmansgatan 63	2	3	110,0	11 980 000	47 784	3 982	0,0446	298 830	Fransk balkong
1201	Köpmansgatan 63	3	4	82,7	9 600 000	39 029	3 252	0,0364	244 078	Balkong
1202	Köpmansgatan 63	3	3	72,4	8 200 000	35 726	2 977	0,0333	223 420	Balkong
1203	Köpmansgatan 63	3	3	72,4	8 200 000	35 726	2 977	0,0333	223 420	Balkong
1204	Köpmansgatan 63	3	2	68,3	7 850 000	34 411	2 868	0,0321	215 197	Fr. balk.+Clickitup
1205	Köpmansgatan 63	3	2	53,9	5 125 000	29 793	2 483	0,0278	186 317	-
1206	Köpmansgatan 63	3	3	114,5	10 895 000	49 227	4 102	0,0459	307 855	-
1207	Köpmansgatan 63	3	2	53,6	5 125 000	29 697	2 475	0,0277	185 716	-
1208	Köpmansgatan 63	3	2	53,6	5 125 000	29 697	2 475	0,0277	185 716	-
29 lgh				2 209,7	236 500 000	1 071 351	89 279	1,0000	6 700 000	

*Förklaring avgifter och andelstal

1. Bostadsrättshavare tecknar eget abonnemang avseende hushållsel.
2. Andelstalen är differentierade (BOA+39)

Parkering kvm BTA Antal Kr/mån Kr/år

Garage	2081	29	700	243 600	inkl moms
P-plats		8	350	33 600	

Lokaler LOA ca kvm Mån.hyra Årshyra Fast skatt

Lokal	67	0	0	Gemensamhetslokal ex moms ex moms
Lokal	74	10 417	92 500	
Lokal	141	11 875	176 250	
SUMMA	282		545 950	
			36 489	



I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Avskrivning K3	2%
Kvm totalt	2 492	Amortering 0,5% år 1-9, 1% år 10 och framåt	
Kvm BR	2 210		

År	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2035	2041	2045
Genomsnittsränta	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Procentuell årlig höjning av årsavgift		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Lån kvar	6 700 000	6 666 500	6 633 000	6 599 500	6 566 000	6 532 500	6 398 500	5 996 500	5 728 500
KOSTNADER									
Ränta	268 000	266 660	265 320	263 980	262 640	261 300	255 940	239 860	229 140
Avskrivningar	4 063 793	4 063 793	4 063 793	4 063 793	4 063 793	4 063 793	4 063 793	4 063 793	4 063 793
Drifkostnader	1 135 000	1 157 700	1 180 854	1 204 471	1 228 561	1 253 132	1 356 430	1 527 561	1 653 481
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	69 367	75 085
Fastighetsskatt	67 290	68 636	70 009	71 409	72 837	74 294	80 418	90 563	98 029
Summa kostnader	5 534 083	5 556 789	5 579 976	5 603 653	5 627 831	5 652 519	5 756 581	5 991 144	6 119 528
INTÄKTER									
Årsavgifter bostäder kr/kvm	485	495	504	515	525	535	579	653	706
Årsavgifter	1 071 351	1 092 778	1 114 634	1 136 926	1 159 665	1 182 858	1 280 364	1 441 897	1 560 756
Lokalhyra inkl. tillägg	305 239	311 344	317 571	323 922	330 401	337 009	364 789	410 812	444 676
Garage och p-intäkt	277 200	282 744	288 399	294 167	300 050	306 051	331 280	373 075	403 828
Årets resultat	-3 880 293	-3 869 923	-3 859 373	-3 848 638	-3 837 715	-3 826 601	-3 780 149	-3 765 361	-3 710 268
KASSAFLÖDESKALKYL									
Årets resultat enligt ovan	-3 880 293	-3 869 923	-3 859 373	-3 848 638	-3 837 715	-3 826 601	-3 780 149	-3 765 361	-3 710 268
Återföring avskrivningar	4 063 793	4 063 793	4 063 793	4 063 793	4 063 793	4 063 793	4 063 793	4 063 793	4 063 793
Amorteringar lån	-33 500	-33 500	-33 500	-33 500	-33 500	-33 500	-67 000	-67 000	-67 000
Amortering i % per år	0,50%	0,50%	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%	1,05%	1,12%	1,17%
Betalnetto före avs. till uhfond	150 000	160 370	170 921	181 655	192 578	203 692	216 644	231 433	286 525
Avsättning till yttre underhåll	-150 000	-153 000	-156 060	-159 181	-162 365	-165 612	-179 264	-201 880	-218 522
Betalnetto efter avs. till uhfond	0	7 370	14 861	22 474	30 213	38 080	37 380	29 552	68 004
Ingående saldo kassa	200 000								
Ackumulerat saldo kassa	350 000	510 370	681 291	862 946	1 055 524	1 259 217	2 155 599	3 676 710	4 739 075
Ackumulerad yttre underhållsfond	150 000	303 000	459 060	618 241	780 606	946 218	1 642 458	2 795 893	3 644 605

J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

År	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2036	2041	2045
Genomsnittsränta (+1 %)	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kapitalskuld	6 700 000	6 666 500	6 633 000	6 599 500	6 566 000	6 532 500	6 331 500	5 996 500	5 728 500
KOSTNADER									
Ränta	335 000	333 325	331 650	329 975	328 300	326 625	316 575	299 825	286 425
Avskrivningar	4 063 793	4 063 793	4 063 793	4 063 793	4 063 793	4 063 793	4 063 793	4 063 793	4 063 793
Drifkostnader	1 135 000	1 157 700	1 180 854	1 204 471	1 228 561	1 253 132	1 383 559	1 527 561	1 653 481
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	69 367	75 085
Fastighetsskatt	67 290	68 636	70 009	71 409	72 837	74 294	82 026	90 563	98 029
Summa kostnader	5 601 083	5 623 454	5 646 306	5 669 648	5 693 491	5 717 844	5 845 953	6 051 109	6 176 813
INTÄKTER									
Årsavgifter bostäder kr/kvm	485	495	504	515	525	535	591	653	706
Årsavgifter	1 071 351	1 092 778	1 114 634	1 136 926	1 159 665	1 182 858	1 305 971	1 441 897	1 560 756
Lokalhyra inkl. tillägg	305 239	311 344	317 571	323 922	330 401	337 009	372 085	410 812	444 676
Garage och p-intäkt	277 200	282 744	288 399	294 167	300 050	306 051	337 905	373 075	403 828
Summa intäkter	1 653 790	1 686 866	1 720 603	1 755 015	1 790 115	1 825 918	2 015 961	2 225 784	2 409 260
Årets resultat	-3 947 293	-3 936 588	-3 925 703	-3 914 633	-3 903 375	-3 891 926	-3 829 992	-3 825 326	-3 767 553
Kassaflödeskalkyl									
Årets resultat enligt ovan	-3 947 293	-3 936 588	-3 925 703	-3 914 633	-3 903 375	-3 891 926	-3 829 992	-3 825 326	-3 767 553
Återföring avskrivningar	4 063 793	4 063 793	4 063 793	4 063 793	4 063 793	4 063 793	4 063 793	4 063 793	4 063 793
Amorteringar	-33 500	-33 500	-33 500	-33 500	-33 500	-33 500	-67 000	-67 000	-67 000
Amortering i % per år	0,50%	0,50%	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%	1,06%	1,12%	1,17%
Betalnetto före avs. till uhfond	83 000	93 705	104 591	115 660	126 918	138 367	166 801	171 468	229 240
Avsättning till yttre underhåll	-150 000	-153 000	-156 060	-159 181	-162 365	-165 612	-182 849	-201 880	-218 522
Betalnetto efter avs. till uhfond	-67 000	-59 295	-51 469	-43 521	-35 447	-27 245	-16 048	-30 413	10 719
Årssavg. för balansera betalnetto o	-1 138 351	-1 152 073	-1 166 103	-1 180 447	-1 195 111	-1 210 103	-1 322 019	-1 472 310	-1 550 037
Varav ackumulerad yttre fond	150 000	153 000	156 060	159 181	162 365	165 612	182 849	201 880	218 522
Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:									
Ränta +1%	515	521	528	534	541	548	598	666	701
Ränta +2%	545	552	558	564	571	577	627	693	727
Inflation +1%	484	556	567	578	590	603	685	798	833
Inflation +2%	485	501	517	535	553	571	693	866	1 000

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 (kan eventuellt ändras till ett kollektivt abonnemang med tillägg på årsavgiften).
3. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla bostadsrättstillägg samt 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 tillträts 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 preliminära avskrivningar på bedömt byggnadsvärde beräknat utifrån taxeringsvärdet från färdigställande enligt K3-reglerna, preliminärt beräknat som en avskrivning om 2% årligen. Den slutliga avskrivningen väljs i samråd med föreningens revisor. 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
Fredrik Henrysson

Intyg kostnadskalkyl

På uppdrag av föreningen har jag granskat förestående kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Sollyckan Båstad, org.nr 769642-3230.

Kostnadskalkylen innehåller både kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med de handlingarna som varit tillgängliga för mig och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga. Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför min bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser jag att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder. Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

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

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Registeringsbevisbevis daterat 2024-03-12
2. Stadgar daterade 2024-03-12
3. Fastighetsinfo daterad 2024-10-06
4. Fastighetsrapport Båstad Båtsmannen 5 2024-03-18
5. Bygglov D2024-000309 daterat 2023-03-21
6. Startbesked D 2024-000512 daterat 2024-05-17
7. Bygglövsritningar yter, planer, sektioner och fasader daterade 2023-10-17 och markplaneringsplan daterad 2023-02-15
8. Finansieringsoffert Swedbank daterat 2024-09-30
9. Överlåtelseavtal fastighet 2024-09-02
10. Aktieöverlåtelseavtal avs. aktier i fastighetsägande bolag daterat 2024-09-02
11. Transportköpsavtal daterat 2024-09-06
12. Köpebrev 2024-09-06
13. Enkelt skuldebrev daterat 2024-09-06
14. Entreprenadkontrakt 2024-08-29
15. Taxeringsvärdesberäkning 2024-09-16
16. Avskrivningsplan

Intyg kostnadskalkyl

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat förestående kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Sollyckan Båstad, 769642-3230.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingarna som varit tillgängliga för mig och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

På grund av den företagna granskningen anser jag att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

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

Lammhult



Urban Blücher

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

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, 2024-03-12
- Stadgar, 2024-03-12
- Fastighetsutdrag Båstad Båtsmannen 5, 2024-10-07
- Transportköp, 2024-09-06
- Aktieöverlåtelseavtal,
- Entreprenadkontrakt, 2024-08-29
- Bygglov 2024-03-21
- Startbesked, 2024-05-17
- Finansieringsoffert Swedbank, 2024-09-30
- Ritningar samt situationsplan
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan

-

Pauline Berglund

pauline@berglundfastek.se

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

Verifikat

Transaktion 09222115557529033376

Dokument

K.kalkyl Brf Sollyckan
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2024-10-09 17:29:12 CEST (+0200) av Pauline Berglund (PB)
Färdigställt 2024-10-10 13:55:39 CEST (+0200)

Signerare

Pauline Berglund (PB)
P Berglund AB
pauline@paberglund.se



Signerade 2024-10-09 17:30:02 CEST (+0200)

Jerry Zander (JZ)
zander@backahill.se



Signerade 2024-10-10 07:34:31 CEST (+0200)

Fredrik Henrysson (FH)
henrysson@backahill.se



Signerade 2024-10-10 12:59:57 CEST (+0200)

Urban Blücher (UB)
urbanblycher@gmail.com



Signerade 2024-10-10 13:55:39 CEST (+0200)

Mats Hallberg (MH)
hallbergbbf@outlook.com



Signerade 2024-10-10 13:21:39 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557529033376

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

