

**Kostnadskalkyl**  
**Bostadsrättsföreningen Hallonlyckan**  
**Organisationsnummer 769642-9054**  
**Ängelholm**

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

Bilagor  
Intyg  
Boverkets Bifall

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Hallonlyckan som har sitt säte i Ängelholm kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2025-02-11, 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 syfte att teckna förhandsavtal och i enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i kalkylen baseras på beräknade kostnader för bland annat förvärv av fastigheten, entreprenader och övriga kostnader förenade med projektets genomförande. Föreningen kommer att vara en äkta bostadsrättsförening (privatbostadsföretag) enligt inkomstskattelagen.

Under kvartal 3, 2025 avser man att påbörja nyproduktionen av föreningens hus, 10 stycken parhus i två plan, uppdelat på 3 längor, på fastigheten Vejby 246:13. Bostadsrättsföreningen avser att teckna förhandsavtal så snart kostnadskalkylen är intygsgiven och erforderligt tillstånd erhållits. Förskottsgaranti lämnas genom bankgaranti eller försäkring. 7890+

Preliminär inflyttning och tecknande av upplåtelseavtal beräknas ske kvartal 3 2026. Datum meddelas 3 månader i förväg.

Beräkningar av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på de bedömningar och de förutsättningar för projektet som fanns då kalkylen upprättades i juni 2025. Dessa kostnader är kalkylerade.

Föreningen kommer att förvärva fastigheten genom att förvärva ett aktiebolag med tillhörande entreprenadavtal vars enda tillgång är fastigheten. 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.

Fastigheten kommer att försäkras (fastighetsförsäkring och styrelseansvar).

## B. Preliminär beskrivning av fastigheten

<b>Fastighetsbeteckning</b>	Ängelholm Vejby 246:13
<b>Adress</b>	Hallonvägen 11
<b>Tomtens areal</b>	2 606 kvm
<b>Bostadsarea</b>	ca 1250 kvm Mätning av lägenheternas area (BOA) har gjorts på ritning ca 200 kvm BIA
<b>Byggnadens utformning</b>	3 samlade radhuslängor (3+3+4 hus)
<b>Byggår</b>	2025-2026
<b>Antal bostadslägenheter</b>	10 stycken
<b>Upplåtelseform</b>	Äganderätt, föreningen kommer att äga marken
<b>Detaljplan</b>	Vejby 246:13 m fl Vejbystrand, Akt 1292-P2024/9
<b>Bygglöv</b>	SBN B D§ 2005-000132 (beviljat 2025-02-07)

## Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet. Varje bostadsrätt tecknar eget VA-abonnemang
El	Individuella mätare i lägenheterna (egna abonnemang)
Uppvärmningssystem	Individuella värmepumpar med återvinning på luften och med vattenburen golvvärme på båda planen
Ventilation	Ventilationssystemet för lägenheterna sker via FX, placerade i respektive lägenhet. Lägenheterna har eget aggregat
Avfall	Gemensam miljöstation
Parkering	P-plats i anslutning till varje lägenhet samt 4 st gemensamma + 1 st handikapp anpassad parkeringsplats
Bredband/fiber	Eget abonnemang

## Preliminär byggnadsbeskrivning för projektet

Grundläggning	Platta på mark
Byggnadsstomme	Trä
Yttervägg	Trä
Lägenhetsskiljande väggar	Trä med brandklass REI 60
Innerväggar i lägenheten	OSB + gipsskivor
Bjälklag	Trä
Fasad	Liggande träpanel
Yttertak	Betongpannor och papp
Ytterdörr	Trä
Fönster	Trä/aluminium
Fransk Balkong	Galvat stål / målat

## Preliminär lägenhetsbeskrivning

### Generell

Golv	Parkett
Väggar	Målade
Tak	Målat
Övrigt	Fönsterbänkar i kalksten

### Hall

### Se generell beskrivning

### Kök

Målade luckor  
Bänkskiva med infälld diskho  
Spishäll infälld i bänkskiva  
Inbyggnadsugn  
Separat kyl och frys  
Diskmaskin  
Mikrovågsugn  
Bänkfläkt

### Bad/tvätt/wc

Keramiska plattor på golv  
Kakel på väggar  
Golvmonterad toalett  
Vägghängt tvättställ  
Spegel över tvättstället  
Elektrisk handukstork  
Duschväggar

### Förvaring

Tvättmaskin och torktumlare  
Klädskammare/förråd, inne i lägenheten,  
isolerat vindsförråd inne i lägenheten  
isolerat förråd på tomt

## C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

<b>Förvärvskostnader (Kr)</b>	
Anskaffningskostnad*	50 795 000
Likvidreserv	60 000
<b>Totalkostnad</b>	<b>50 855 000</b>

\* Förvärv AB, fastighet, entreprenad och övriga kostnader

## D. Beräknat taxeringsvärde

Preliminärt beräknat

<b>Taxeringsvärde</b>	
Byggnadsvärde	16 780 000
Markvärde	4 950 000
<b>Totalt</b>	<b>21 730 000</b>

## E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

<b>Banklån</b>	<b>Summa/Total</b>
Belopp kr	<b>11 900 000</b>
Säkerhet	<b>pantbrev</b>
Bindningstid, en mix av korta och långa räntor	
Räntesats*	<b>3,70%</b>
Amortering, 0,6% år 1-4, 1% år 5-20	<b>0,60%</b>
Belopp amortering år 1	<b>71 400</b>
Räntekostnad år 1	<b>440 300</b>
<b>Totalbelopp år 1 (ränta+amortering)</b>	<b>511 700</b>

\*Preliminär ränta SHB per 2025-05-23 3 mån 3,10%, 2 år 2,94%, 3 år 3,12% och 5 år 3,37%

<b>Finansiering</b>	
Insatser	38 955 000
Föreningens lån	11 900 000
<b>Summa finansiering</b>	<b>50 855 000</b>

<b>Nyckeltal (BOA)</b>	
Totalkostnad per kvm	40 684
Lån per kvm	9 520
Genomsnittsansats per kvm	31 164
Årsavgift per kvm	576
Driftskostnader per kvm	116
Underhållsavsättning + amortering per kvm	108
Kassaflöde per kvm	50

## F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 1 250

<b>Finansiella kostnader</b>	
Avskrivningar	784 482
Räntor	440 300
<b>Summa finansiella kostnader:</b>	<b>1 224 782</b>

<b>Driftkostnader</b> (inkl moms i förekommande fall)	<i>kr/kvm</i>	
Fastighetsel (ej hushålls)	12 000	10
Vatten och avlopp-brhavare tecknar eget abonnemang	0	0
Värme/varmvatten- eget abonnemang via hushållsel	0	0
Avfall-brhavare tecknar eget abonnemang	0	0
Fastighetsförsäkring	30 000	24
Fastighetsskötsel	15 000	12
Ekonomisk Förvaltning	40 000	32
Arvode (revision)	18 000	14
Löpande underhåll/diverse	30 000	24
<b>Summa drift:</b>	<b>145 000</b>	<b>116</b>

*Driftkostnaderna kan bli högre eller lägre än angivet.*

<b>Underhållsfondering</b>	
Underhållsfond	63 000 50

*I enlighet med föreningens stadgar §54*

<b>Skatter och avgifter</b>	
Fastighetsavgift	0

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

<b>Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):</b>	<b>208 000</b>
---	----------------

## G. Föreningens intäkter

<b>Årsavgifter och andra intäkter</b>	
Årsavgifter	719 700
<b>Summa intäkter:</b>	<b>719 700</b>

## H. Redovisning av lägenheterna

Årsavgift	719 700
Insats	38 955 000

Lgh nr	Antal rok	Lgh area ca kvm	BIA (vind & förråd) ca kvm	Insats	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Andelstal	Andel av lån
1	5	125	20	4 195 000	71 970	5 998	0,1000	1 190 000
2	5	125	20	3 895 000	71 970	5 998	0,1000	1 190 000
3	5	125	20	4 195 000	71 970	5 998	0,1000	1 190 000
4	5	125	20	3 895 000	71 970	5 998	0,1000	1 190 000
5	5	125	20	3 595 000	71 970	5 998	0,1000	1 190 000
6	5	125	20	3 595 000	71 970	5 998	0,1000	1 190 000
7	5	125	20	3 895 000	71 970	5 998	0,1000	1 190 000
8	5	125	20	3 895 000	71 970	5 998	0,1000	1 190 000
9	5	125	20	3 695 000	71 970	5 998	0,1000	1 190 000
10	5	125	20	4 100 000	71 970	5 998	0,1000	1 190 000
<b>10 lgh</b>		<b>1250</b>	<b>200</b>	<b>38 955 000</b>	<b>719 700</b>	<b>59 975</b>	<b>1,0000</b>	

### \*Förklaring avgifter och tillägg

Avgiften är exklusive hushållsel, värme, VA samt TV/bredband.

- Bostadsrättshavare tecknar egna abonnemang avseende hushållsel, VA och sophämtning. Notera att värme/varmvatten går på bostadsrättens elabonnemang (värmepump/varmvattenberedare)
- Bostadsrättshavare bekostar eget abonnemang för TV/bredband.

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

## I. Ekonomisk prognos

### PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Schabloniserad komponentavskrivning (2 % på bedömt byggnadsvärde)
Kvm totalt	1 250	Amortering 0,6% år 1-4, 1% år 5-20

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2035	2045
<i>Genomsnittsränta</i>	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%
<i>Procentuell årlig höjning av årsavgift</i>		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
<i>Lån kvar</i>	11 900 000	11 828 600	11 757 200	11 685 800	11 614 400	11 495 400	11 019 400	9 829 400
<b>KOSTNADER</b>								
Ränta	440 300	437 658	435 016	432 375	429 733	425 330	407 718	363 688
Avskrivningar	784 482	784 482	784 482	784 482	784 482	784 482	784 482	784 482
Driftkostnader	145 000	147 900	150 858	153 875	156 953	160 092	173 288	211 238
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	135 294
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 369 782</b>	<b>1 370 041</b>	<b>1 370 357</b>	<b>1 370 732</b>	<b>1 371 168</b>	<b>1 369 904</b>	<b>1 365 489</b>	<b>1 494 702</b>
<b>INTÄKTER</b>								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	576	587	599	611	623	636	688	839
Årsavgifter	719 700	734 094	748 776	763 751	779 026	794 607	860 108	1 048 467
<b>Summa intäkter</b>	<b>719 700</b>	<b>734 094</b>	<b>748 776</b>	<b>763 751</b>	<b>779 026</b>	<b>794 607</b>	<b>860 108</b>	<b>1 048 467</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-650 082</b>	<b>-635 947</b>	<b>-621 581</b>	<b>-606 981</b>	<b>-592 141</b>	<b>-575 297</b>	<b>-505 380</b>	<b>-446 235</b>
<b>KASSAFLÖDESKALKYL</b>								
Årets resultat enligt ovan	-650 082	-635 947	-621 581	-606 981	-592 141	-575 297	-505 380	-446 235
Återföring avskrivningar	784 482	784 482	784 482	784 482	784 482	784 482	784 482	784 482
Amorteringar lån	-71 400	-71 400	-71 400	-71 400	-119 000	-119 000	-119 000	-119 000
Amortering i % per år	0,60%	0,60%	0,61%	0,61%	1,02%	1,04%	1,08%	1,21%
<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>63 000</b>	<b>77 136</b>	<b>91 501</b>	<b>106 102</b>	<b>73 341</b>	<b>90 185</b>	<b>160 102</b>	<b>219 248</b>
Avsättning till yttre underhåll	-63 000	-64 260	-65 545	-66 856	-68 193	-69 557	-75 291	-91 779
<b>Betalnetto efter avsättning till underhållsfond</b>	<b>0</b>	<b>12 876</b>	<b>25 956</b>	<b>39 246</b>	<b>5 148</b>	<b>20 628</b>	<b>84 811</b>	<b>127 468</b>
<b>Ingående saldo kassa</b>	<b>60 000</b>							
<b>Ackumulerat saldo kassa</b>	<b>123 000</b>	<b>200 136</b>	<b>291 637</b>	<b>397 739</b>	<b>471 080</b>	<b>561 265</b>	<b>1 095 504</b>	<b>3 090 927</b>
Ackumulerad yttre underhållsfond	63 000	127 260	192 805	259 661	327 855	397 412	689 832	1 530 734

## J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2035	2045
<i>Genomsnittsränta (+1 %)</i>	4,70%	4,70%	4,70%	4,70%	4,70%	4,70%	4,70%	4,70%
<i>Inflationsantagande</i>	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
<i>Kapitalskuld</i>	11 900 000	11 828 600	11 757 200	11 685 800	11 614 400	11 495 400	11 019 400	9 829 400
<b>KOSTNADER</b>								
Ränta	559 300	555 944	552 588	549 233	545 877	540 284	517 912	461 982
Avskrivningar	784 482	784 482	784 482	784 482	784 482	784 482	784 482	784 482
Driftkostnader	145 000	147 900	150 858	153 875	156 953	160 092	173 288	211 238
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	135 294
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 488 782</b>	<b>1 488 327</b>	<b>1 487 929</b>	<b>1 487 590</b>	<b>1 487 312</b>	<b>1 484 858</b>	<b>1 475 683</b>	<b>1 592 996</b>
<b>INTÄKTER</b>								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	576	587	599	611	623	636	688	839
Årsavgifter	719 700	734 094	748 776	763 751	779 026	794 607	860 108	1 048 467
<b>Summa intäkter</b>	<b>719 700</b>	<b>734 094</b>	<b>748 776</b>	<b>763 751</b>	<b>779 026</b>	<b>794 607</b>	<b>860 108</b>	<b>1 048 467</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-769 082</b>	<b>-754 233</b>	<b>-739 153</b>	<b>-723 839</b>	<b>-708 285</b>	<b>-690 251</b>	<b>-615 574</b>	<b>-544 529</b>
<b>Kassaflödeskalkyl</b>								
Årets resultat enligt ovan	-769 082	-754 233	-739 153	-723 839	-708 285	-690 251	-615 574	-544 529
Återföring avskrivningar	784 482	784 482	784 482	784 482	784 482	784 482	784 482	784 482
Amorteringar	-71 400	-71 400	-71 400	-71 400	-119 000	-119 000	-119 000	-119 000
Amortering i % per år	0,60%	0,60%	0,61%	0,61%	1,02%	1,04%	1,08%	1,21%
<b>Betalnetto före avs till underhållsfond</b>	<b>-56 000</b>	<b>-41 150</b>	<b>-26 071</b>	<b>-10 756</b>	<b>-42 803</b>	<b>-24 769</b>	<b>49 908</b>	<b>120 954</b>
Avsättning till yttre underhåll	-63 000	-64 260	-65 545	-66 856	-68 193	-69 557	-75 291	-91 779
<b>Betalnetto efter avs till underhållsfond</b>	<b>-119 000</b>	<b>-105 410</b>	<b>-91 616</b>	<b>-77 612</b>	<b>-110 996</b>	<b>-94 326</b>	<b>-25 383</b>	<b>29 174</b>
<b>Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:</b>								
<b>Ränta +1%</b>	<b>671</b>	<b>678</b>	<b>685</b>	<b>693</b>	<b>738</b>	<b>743</b>	<b>764</b>	<b>920</b>
<b>Ränta +2%</b>	<b>766</b>	<b>766</b>	<b>766</b>	<b>767</b>	<b>805</b>	<b>803</b>	<b>797</b>	<b>894</b>
<b>Inflation +1%</b>	<b>576</b>	<b>579</b>	<b>582</b>	<b>585</b>	<b>626</b>	<b>628</b>	<b>638</b>	<b>808</b>
<b>Inflation +2%</b>	<b>576</b>	<b>580</b>	<b>585</b>	<b>590</b>	<b>634</b>	<b>638</b>	<b>658</b>	<b>893</b>

## 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 (BOA).

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

De i denna kostnads kalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.

1. Bostadsrättshavare svarar för egna abonnemang avseende hushållsel (inklusive värme/varmvatten), sophämtning och VA (vatten och avlopp).
2. Bostadsrättshavare svarar för eget bredbandsabonnemang avseende tv/bredband.
3. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
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.
5. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
6. 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.
7. 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.

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 2 % på ett uppskattat byggnadsvärde, vilket i sin tur grundas på taxeringsvärdet vid färdigställande.

Den slutliga avskrivningsplanen fastställs i samband med det första årsbokslutet efter inflyttning, i samråd med föreningens revisor och ekonomiska förvaltare.

Föreningens beräknade årsavgifter är dimensionerade för att täcka de löpande kostnaderna för drift, räntekostnader, amorteringar samt avsättningar till yttre underhållsfond. Under de första verksamhetsåren kan föreningen komma att redovisa ett redovisningsmässigt underskott i resultaträkningen. Detta underskott utgör skillnaden mellan de planliga avskrivningarna och summan av årets amorteringar och avsättning till yttre fond. Detta är en naturlig följd av att avskrivningar inte är kassaflödespåverkande och påverkar således inte föreningens likviditet.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hallonlyckan



Eva Tiblom Martinsson



Carina Westerberg



Jonas Pålsson

# Intyg kostnadskalkyl

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat förestående kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Hallonlyckan, 769642-9054.

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.

Brantevik

  
\_\_\_\_\_  
Monica Johnson

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

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, 2025-02-11
- Stadgar registrerade, 2025-02-11
- Fastighetsutdrag Ängelholm Vejby 246:13, 2024-11-15
- Finansieringsoffert Handelsbanken, 2025-06-11
- Bekräftelsemail Handelsbanken angående amortering, 2025-06-26
- Bygglov Ängelholms kommun, 2025-02-07
- Ritningar samt situationsplan
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan

## ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614), granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Hallonlyckan, org.nr. 769642-9054, digitalt signerad, får härmed avge följande intyg.

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

Kostnadskalkylen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt kalkylen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Intyget avser preliminär anskaffningskostnad.  
Ny låneoffert krävs vid upprättande av ekonomisk plan.  
Platsbesök har ej skett då byggnationen är i startskedet.

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

### Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2025-06-04  
Kostnadskalkyl, digitalt signerad  
Stadgar, registrerade av bolagsverket, 2025-02-11  
Registreringsbevis, Brf Hallonlyckan, 2025-02-11  
Beräkning taxeringsvärde, 2025-06-24  
Avskrivningsplan  
Beviljat bygglov, Ängelholms kommun, 2025-02-07  
Utdrag ur fastighetsregistret, Ängelholm Vejby 246:13, 2024-11-15  
Ritningar, plan, fasad och sektion, 2024-12-17, 2025-01-09  
Situationsplan, 2024-12-17  
Offert avseende finansiering, Handelsbanken, 2025-06-11

Växjö (digitalt signerad)



Henrik Swahn

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivaren har ansvarsförsäkring enligt Boverkets krav på intygsgivare.

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

### Beslut

Boverket beslutar att godkänna Monica Johnson, Agidel konsult AB, och Henrik Swahn, Hecks Invest AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Hallonlyckan, organisationsnummer 769642-9054.

### Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Hallonlyckan har ansökt om godkännande av intygsgivarna Monica Johnson och Henrik Swahn 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 ersättningskyldighet 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

Monica Johnson och Henrik Swahn 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 Hallonlyckan 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 09222115557550582373

## Dokument

### K.kalkyl Hallonlyckan

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2025-06-27 13:44:26 CEST (+0200) av Pauline Berglund (PB)

Färdigställt 2025-06-29 21:16:03 CEST (+0200)

## Initierare

### Pauline Berglund (PB)

P Berglund AB

pauline@paberglund.se

## Signerare

### Eva Tiblom Martinsson (ETM)

evatmart@gmail.com

Signerade 2025-06-29 18:11:14 CEST (+0200)

### Carina Westerberg (CW)

ca.we@telia.com

Signerade 2025-06-27 14:54:35 CEST (+0200)

### Jonas Pålsson (JP)

jonasjpbygg@gmail.com

Signerade 2025-06-27 14:40:33 CEST (+0200)

### Monica Johnson (MJ)

mj@agidel.se

Signerade 2025-06-29 18:19:19 CEST (+0200)

### Henrik Swahn (HS)

henrik.swahn@hecs.se

Signerade 2025-06-29 21:16:03 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557550582373

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>

