

BRF Kungaväntsalen

den 20 mars 2026

Innehållsförteckning

- Sida 2-14 Ekonomisk plan
- Sida 15-24 Underhållsplan
- Sida 25-27 Intyg med godkännande
- Sida 28-30 Registreringsbevis
- Sida 31-32 Utdrag fastighetsregistret Båstad Eskilstorp 6:40
- Sida 33 Bekräftelse mottagande

Bilagor

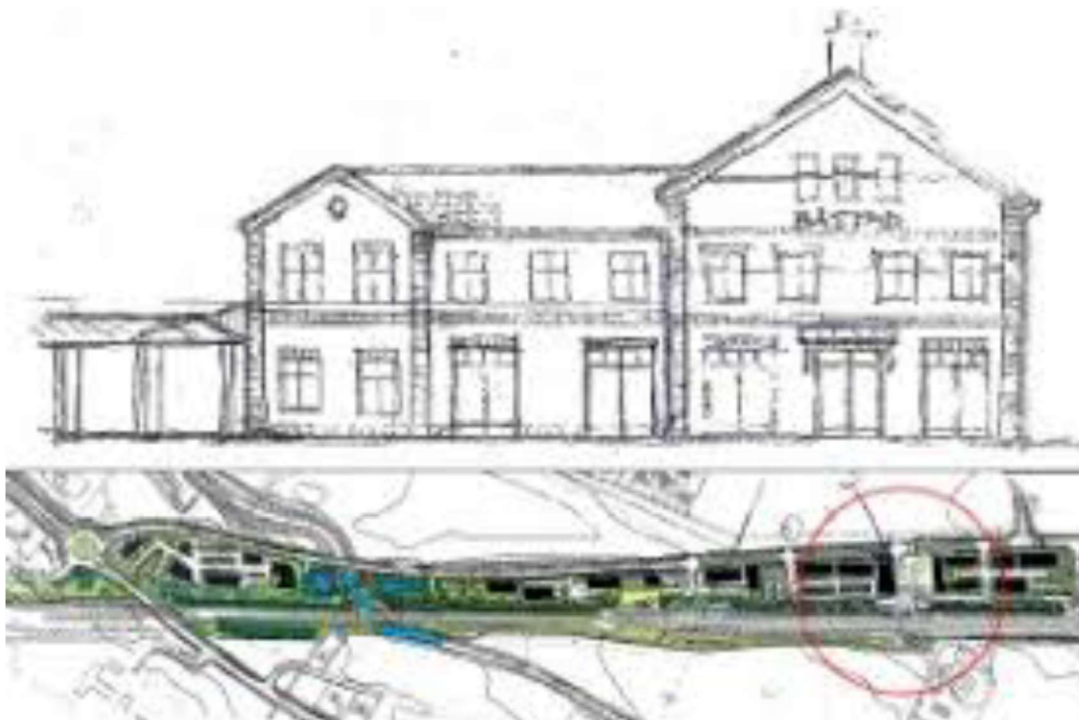
- Sida 34-35 Intyg Ingemar Bjerkborn
- Sida 36 Intyg Bengt-Göran Grenander

2026-03-17

Ekonomisk Plan

För Bostadsrättsföreningen Kungaväntsalen, Båstad kommun

Organisationsnummer: 769642-9450



Innehåll

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
4. Beräknade löpande kostnader och intäkter
5. Resultat- och kassaflödesprognos
6. Nyckeltal
7. Lägenhetsredovisning
8. Känslighetsanalys
9. Särskilda förhållanden

bilagor:

- underhållsplan
- intyg från två av Bolagsverket utsedda intygsgivare
- registreringsbevis Bostadsrättsföreningen Kungaväntsalen
- utdrag ur fastighetsregistret för fastigheten Båstad Eskilstorp 6:40

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kungaväntsalen, organisationsnummer 769642-9450, registrerades hos Bolagsverket den 5 mars 2025. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med 3 kap 1 § Bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan grundar sig på vid tiden för denna plans upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening). Föreningen förvärvar indirekt fastigheten genom köp av samtliga aktier i Kungaväntsalen AB, organisationsnummer 559051-4757, som vid förvärvstidpunkten äger fastigheten Båstad Eskilstorp 6:40 i Båstads kommun. Köpeskillingen för aktierna uppgår till 32 355 000 kr och bolagets befintliga/övertagna skulder uppgår till 4 000 000 kr, vilket sammantaget motsvarar ett underliggande fastighetsvärde om 36 355 000 kr. Överlåtelsen sker genom en så kallad underprisöverlåtelse. Den latent skatteskulden uppgår till cirka 5 400 000 kr, beräknad som övervärdet i fastigheten multiplicerat med gällande bolagsskattesats om 20,6%. Den latent skatten förväntas normalt inte realiseras då bostadsrättsföreningar i regel inte avyttrar sina fastigheter. Efter det att bolaget förvärvats avses fastigheten överföras till föreningen genom ett transportköp och därefter likvideras bolaget.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas att ske under första halvåret 2026, med tillträde och inflyttning under samma period.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Båstad Eskilstorp 6:40
Adress	Stationsterrassen 20, 269 36 Båstad
Fastighetens areal	1 132 kvm, marken innehas med äganderätt
Planbestämmelser / detaljplan	Föreligger ej i nuläget, utomplansområde
Bygglov	Beviljat bygglov 2017-11-13
Antal byggnader	1
Byggnadsår	Ursprungliga byggnader uppfördes år 1884 och har därefter byggts om flera gånger sedan dess, bl a år 1899 och 1936. I ett omfattande ombyggnadsprojekt under perioden 2017-2025 har byggnaden totalrenoverats med nya avloppsstammar, el och värmesystem samt kök och badrum.

Husets utformning	Båstads gamla stationshus, byggnad om tre våningar. Källarplanet innehåller förrådsutrymmen.
Antal bostadslägenheter	5
Total lägenhetsarea	554 kvm
Bostadsarea (BOA)	554 kvm
Lokalarea (LOA)	0 kvm
Biarea (BIA)	17 kvm, förråd i källare
Övrig area (ÖVA)	47 kvm, trapphus, korridor och centralrum

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas inte av något servitut.

Föreningens fastighet ingår inte i någon gemensamhetsanläggning.

Beskrivning av föreningens hus

Grundläggning	grundmurar i natursten och betong
Stomme	betong och trä, takkonstruktion i trä
Fasadbehandling	tegel
Yttertak	takpannor + papp
Balkong/terrasser	3 terrasser i markplan + 1 balkong
Fönster	nya 3-glas trä (år 2020)
Portar/dörrar	nya trä snickeribyggnad (år 2020)
Kommunikationer	trappor

Installationer

Vatten/avlopp	kommunala nätet, Båstad kommun
Uppvärmning	NIBE luft/vatten-värmepump (år 2020)
EI	Plejd elsystem (år 2020). Individuell mätare i respektive lägenhet. Sonos högtalarsystem i samtliga lägenheter (år 2020).

Ventilation	mekanisk till- och frånluft
TV/tele/bredband	fastigheten är ansluten till fibernät
Larm	brandlarm med avancerat direktsystem (år 2020)

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till huset

Tvättstuga	samtliga lägenheter har egen tvättmaskin och torktumlare
Avfallshantering	gemensamt soprum med återvinningskärl
Förråd	i källare, ett förråd till respektive lägenhet
p-plats	föreningen disponerar 5 utvändiga parkeringsplatser som upplåts med nyttjanderätt till respektive bostadsrätt

Beskrivning av bostadslägenheter

Lägenheterna är individuellt inredda med genomgående hög standard.

Entréutrymme/hall	stengolv, väggar i huvudsak putsade och målade
Kök	köken är nyinstallerade SieMatic, elspis, kyl/frys, köksfläkt, flera av lägenheterna har öppna ytor mellan kök och vardagsrum
Badrum	samtliga badrum är nyproducerade och försedda med keramiska vägg- och golvplattor, dusch, tvättställ, wc, handdukstork
Vardagsrum	väggar i huvudsak putsade och målade, golven består delvis av nya trägolv samt delvis av sten, i vissa utrymmen har golvvärme installerats
Övriga rum	väggar i huvudsak putsade och målade, golven består delvis av nya trägolv samt delvis av sten, i vissa utrymmen har golvvärme installerats

Underhållsbehov

Fastigheten har totalrenoverats löpande under 2018-2025 och yttre skick är gott samt lägenheterna håller hög standard varför något underhållsbehov, förutom normalt underhåll, inte beräknas föreligga under prognosens löptid i föreliggande ekonomiska plan. Upprättad underhållsplan utgör bilaga till denna ekonomiska plan. För löpande underhållsbehov bör avsättas 25 000 kr per år (ca 45 kr/kvm). Det ankommer på framtida styrelser att bevaka fastighetens skick och vid behov anpassa underhållsavsättningen alternativt besluta om att lånefinansiera framtida underhållsbehov i enlighet med underhållsplanen.

Försäkringar

Föreningen avser att teckna fastighetsförsäkring inklusive bostadsrättstillägg för medlemmarna samt styrelseansvarsförsäkring för styrelsen.

Taxeringsvärde/fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet, bostäder och lokaler, med typkod 321. Då fastigheten är en avstyckning från Båstad Eskilstorp 6:3 och har genomgått en omfattande renovering under 2017-2025 kommer det att genomföras en ny fastighetstaxering under 2026. Nedanstående taxeringsvärde är preliminärt och baserat på Skatteverkets tjänst *Beräkna taxeringsvärde*:

Taxeringsvärde

Markvärde bostäder	2 163 000
Byggnadsvärde bostäder	14 000 000
Markvärde lokal	-
Byggnadsvärde lokal	-
Summa	16 163 000

Småhus, bostadshyreshus och ägarelägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Då fastigheten byggdes om under åren 2021-2025 kommer fastigheten taxeras utifrån värdeår 2026 (enligt preliminärt förhandsbesked), varför ingen fastighetsavgift erlägges för inkomståren 2027-2041. Efter 2041 kommer fastighetsavgift erläggas och enligt nuvarande regler med ett tak om f n 1 724 kr per lägenhet.

Då det inte finns någon lokal i bostadsrättsföreningen utgår ingen fastighetsskatt.

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen förvärvar indirekt fastigheten genom köp av samtliga aktier i Kungaväntsalen AB, organisationsnummer 559051-4757, som vid förvärvstidpunkten är ägare till fastigheten Båstad Eskilstorp 6:40 i Båstads kommun. Köpeskillingen för aktierna uppgår till 32 355 000 kr och därutöver övertar/refinansierar föreningen bolagets skulder om 4 000 000 kr. Aktieförvärvet medför inte någon stämpelskatt. Fastigheten avses därefter överlåtas från bolaget till bostadsrättsföreningen genom en underprisöverlåtelse till ett värde motsvarande fastighetens bokförda värde. I samband med denna överlåtelse tas fastigheten upp som tillgång i föreningens balansräkning och utgår ur bolagets balansräkning. Vid överlåtelsen utgår stämpelskatt, vilken beräknas uppgå till ca 150 000 kronor, motsvarande 1,5% av fastighetens bokförda värde. Efter att fastigheten överlåtits till föreningen avses det fastighetsägande bolaget avvecklas.

Anskaffningsvärde	Belopp
Köpeskilling aktier i fastighetsägande bolag	32 355 000
Övertagen/refinansierad skuld i bolaget	4 000 000
Stämpelskatt	150 000
Juridisk rådgivning	0
Ekonomisk rådgivning	0
Övriga kostnader	0
Summa beräknad anskaffningsutgift (preliminär)	36 505 000

Finansiering

Bostadsrättsföreningens förvärv finansieras genom insatser från bostadsrättshavarna samt genom övertagande/refinansiering av långfristigt banklån.

Finansiering	Belopp
Insatser	32 355 000
Banklån	4 000 000
Övr finansiering	150 000
Summa finansiering (preliminär)	36 505 000

4. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kapitalkostnad och amortering

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats %	Räntekostnad	Amortering
1	4 000 000	3 mån	3,00	120 000	30 000

Banken har lämnat indikativ finansieringsoffert i mars 2026 med räntevillkor 2,99%. Räntan kan komma att förändras till den dag föreningen upphandlar sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider och villkor bli aktuella.

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om genomsnittlig ränta om 3,00%.

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 0,75% per år av det ursprungliga lånebeloppet.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten. Det finns pantbrev uttagna i fastigheten om 4 000 000 kr.

Fondavsättning

Föreningen avsätter 25 000 kr per år till fond för yttre underhåll. Avsättningen baseras på upprättad underhållsplan och kan komma att justeras över tid utifrån faktisk kostnadsutveckling och behov.

Not: Underhållsplanen visar att större åtgärder kan medföra att underhållsfondens beräknade saldo tillfälligt blir negativt under perioden 2041-2045 om avsättningsnivån hålls oförändrad. Styrelsen behöver därför i god tid före större åtgärder säkerställa finansiering genom exempelvis tillfälligt höjd avsättning/årsavgift, tillfällig upplåning eller särskilt kapitaltillskott.

Avskrivningar

Byggnaden uppfördes ursprungligen år 1884 och har därefter byggts om flera gånger sedan dess, bl a år 1899 och 1936. I ett omfattande ombyggnadsprojekt under perioden 2017-2025 har byggnaden totalrenoverats med nya avloppsstammar, el och värmesystem samt kök och badrum. Byggnadens anskaffningsvärde har fördelats på väsentliga komponenter baserat på deras bedömda kvarvarande nyttjandeperiod i enlighet med komponentmetoden enligt K3 - Årsredovisning och koncernredovisning.

Byggnadsvärde: 31 489 822 kr

Markvärde: 4 865 178 kr

Komponent	Andel	Anskaffningsvärde	Nyttjandeperiod	Årlig avskrivning
Stomme och grund	50 %	31 489 822	80 år	196 811
Fasad och ytterak	20 %	31 489 822	40 år	157 449
Gemensamma ytskikt och utrymmen	10 %	31 489 822	20 år	157 449
Installationer (VVS, el, ventilation)	20 %	31 489 822	25 år	251 919
Total årlig avskrivning				763 628

Den årliga avskrivningen uppgår till 763 628 kr. Detta belopp är dock endast en bokföringsmässig transaktion som inte påverkar årsavgiften. Sammantaget innebär detta att årsredovisningen kommer att visa ett underskott. Det antecknas att avskrivningar i bostadsrättsföreningar har en annan innebörd än i aktiebolag. En väsentlig skillnad är att en bostadsrättsförening skall göra avsättningar för det gemensamma underhållet och att bostadsrättsinnehavarna enligt huvudregeln svarar för underhållet i själva lägenheten, se stadgarna. Detta förhållande påverkar avskrivningarna.

Driftskostnader

Beräknade löpande driftskostnader och intäkter för föreningen

Intäkter	
Årsavgift medlemmar	299 000
Övriga intäkter, p-platser	30 000
Summa intäkter	329 000
Kostnader	
Driftskostnader	
Försäkringar	19 000
Ekonomisk förvaltning	20 000
Revision	10 000
Fastighetsel	52 500
Vatten och avlopp	32 500
Sophämtning	20 000
Planerat underhåll	25 000
Summa driftskostnader	179 000
Finansiella kostnader	
Räntekostnader	120 000
Summa finansiella kostnader	120 000
Skatter/avgifter	
Fastighetsavgift	0
Summa skatter/avgifter	0
Avskrivningar	
Avskrivning (ej täckt av avgift)	763 628

Summa kostnader	1 062 628
Årets resultat	-733 628
Kassaflödesprognos	
Summa intäkter	329 000
Summa kostnader	1 062 628
Återföring avskrivningar	763 628
Kassaflöde från löpande drift	30 000
Amorteringar	30 000
Summa kassaflöde	0

Årsavgifter

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift och avsättning till yttre fond. Detta kommer att resultera i ett bokföringsmässigt underskott, på grund av gjorda avskrivningar, som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte årsavgiftens storlek.

Den årliga elförbrukningen för fastigheten har beräknats till ca 52 500 kWh/år. Elpriser har fluktuerat mycket de senaste åren varför bostadsrättsinnehavaren uppmanas att göra en egen bedömning av kostnaden. För att mitigera denna osäkerhet så har föreningen en ingående kassa på 50 000 kr.

Driftskostnader för respektive bostadsrättsinnehavare

Driftskostnader som åligger den enskilde bostadsrättsinnehavaren är hushållsel, internet/TV/telefoni samt hemförsäkring.

5. Resultat- och kassaflödesprognos

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12. Observera att nedanstående är en prognos baserad på angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov. Årsavgifter och driftskostnader antas följa ett inflationsantagande om 2% per år.

Från år 2042 kommer föreningen att behöva erlägga fastighetsavgift. Årsavgifterna kommer därför från och med 2042 att behöva höjas med ca 1 724 kr per bostadsrättslägenhet uppräknat med eventuell förändring från dagens fastighetsavgift.

Ekonomisk prognos (löpande penningvärde)

År	1	2	3	4	5	6	10	20
Föreningens årliga intäkter								
Årsavgifter	299 000	304 980	311 080	317 301	323 647	330 120	357 333	435 587
Övriga intäkter	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	35 853	43 704
Summa intäkter	329 000	335 580	342 292	349 137	356 120	363 242	393 186	479 291
Föreningens årliga kostnader								
Driftskostnader	179 000	182 580	186 232	189 956	193 755	197 630	213 922	260 769
Finansiella kostnader	120 000	119 100	118 200	117 300	116 400	115 500	111 900	102 900
Fastighetsavgift*	0	0	0	0	0	0	0	8 620
Avskrivningar	763 628	763 628	763 628	763 628	763 628	763 628	763 628	763 628
Summa kostnader	1 062 628	1 065 308	1 068 060	1 070 884	1 073 783	1 076 758	1 089 450	1 135 917
Årets resultat	-733 628	-729 728	-725 768	-721 747	-717 663	-713 516	-696 264	-656 626
Balanserat underskott	-733 628	-1 463 356	-2 189 124	-2 910 871	-3 628 534	-4 342 050	-7 153 322	-13 891 435
Kassaflöde löpande drift	30 000	33 900	37 860	41 881	45 965	50 112	67 364	115 622
Amorteringar	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Akkumulerat kassaflöde	0	3 900	11 760	23 641	39 606	59 718	182 958	815 605

inflationsantagande 2%
beräknad årlig höjning avgift 2%
ränta 3,00%
amortering (rak) 0,75%
*fastighetsavgift erläggs först från 2042 och framåt

6. Nyckeltal

Nyckeltal	total- / års- kostnad	kostnad/kvm
Antal kvm BOA		554
Föreningens slutgiltiga anskaffningsvärde	36 355 000	65 623
Insatser	32 355 000	58 403
Lån i föreningen	4 000 000	7 220
Driftskostnader	179 000	323
Årsavgift	299 000	540
Avsättning till fond yttre underhåll	25 000	45
Avskrivningar (täcks ej av avgift)	763 628	1 378

7. Lägenhetsredovisning

Mätningarna av lägenheterna har gjorts av Båstad Utsättnings AB (BUAB) och beräkningar är utförda enligt svensk standard, area och volym för byggnader SS21054:2020. Till samtliga lägenheter hör ett förråd som anvisas av föreningen.

Lgh bet*	Area kvm	Insats	Insats/kvm	Andelstakt i insats	Årsavgift t år 1	Månads-avgift	Avgift /kvm	Andelstakt avgift
1001	88	5 495 000	62 443	16,98%	50 770	4 231	577	16,98%
1002	114	6 995 000	61 360	21,62%	64 644	5 387	567	21,62%
1003	150	9 875 000	65 833	30,52%	91 255	7 605	608	30,52%
1101	158	7 995 000	50 601	24,71%	73 883	6 157	468	24,71%
1201	44	1 995 000	45 341	6,17%	18 448	1 537	419	6,17%
Summa	554	32 355 000	58 403	100,00%	299 000	24 917		100,00%

*Lgh bet: lägenhetsbeteckning är varje lägenhets identitet i föreningens lägenhetsförteckning

Årsavgifterna är fördelade efter läge, standard och kvadratmeter.

8. Känslighetsanalys

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt eller förändrad ränta på lånen kan få för föreningens medlemmar.

Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	10	20
Dagens inflationsnivå och årsavgift per kvm enligt ovanstående prognos	540	551	562	573	585	596	645	787
Årsavgift/kvm om inflationsnivå								
ökar med 1% (till 3%/år)	540	556	573	590	608	626	705	947
minskar med 1% (till 1%/år)	540	545	551	556	562	568	591	652
Årsavgift/kvm om räntan								
ökar med 1% (till 4%) och med årlig inflation 2% enligt ovanstående prognos	540	622	633	644	655	666	713	849
minskar med 1% (till 2%) och med årlig inflation 2% enligt ovanstående prognos	540	479	491	502	514	527	578	725

9. Särskilda förhållanden

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens utgifter samt avsättning till fond för yttre underhåll.

Fastigheten förvärvas av föreningen från säljaren genom en underprisöverlåtelse.

Andrahands-, pantsättnings-, överlåtelse- och upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

De i denna ekonomiska planen lämnade uppgifter angående fastigheten, beräknade kostnader och intäkter m m hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsavgiften skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Malmö, 2026-03-17

Bostadsrättsföreningen Kungaväntsalen



[Joachim Glans \(Mar 18, 2026 13:08:07 GMT+1\)](#)

Joachim Glans



[Rikke Nygaard Glans \(Mar 18, 2026 13:20:54 GMT+1\)](#)

Rikke Glans



[Marcus Svalner \(Mar 20, 2026 13:42:08 GMT+1\)](#)

Marcus Svalner

Bostadsrättsföreningen Kungaväntsalen i Båstad

Underhållsplan 50 år

Organisationsnummer: 769642-9450

INNEHÅLL

1. Uppdrag
2. Uppdragsgivare
3. Underlag för underhållsplanen
4. Objektet
5. Utlåtande
 - 5.1 Byggnad
 - 5.1.1 Mark / grundläggning
 - 5.1.2 Stomme
 - 5.1.3 Fasad
 - 5.1.4 Tak
 - 5.1.5 Balkong
 - 5.1.6 Fönster / fönsterdörrar
 - 5.1.7 Lägenheter
 - 5.2 VVS-installationer
 - 5.2.1 Värmeproduktion och distribution
 - 5.2.2 Avlopp / vatten / sanitet
 - 5.2.3 Ventilation
 - 5.3 EI-installationer
6. Kostnader för att åtgärda brister
 - 6.1 Byggnad
 - 6.1.1 Mark / grundläggning
 - 6.1.2 Stomme
 - 6.1.3 Fasad
 - 6.1.4 Tak
 - 6.1.5 Balkong
 - 6.1.6 Fönster / fönsterdörrar
 - 6.1.7 Lägenheter
 - 6.2 VVS-installationer
 - 6.2.1 Värmeproduktion och distribution
 - 6.2.2 Avlopp / vatten / sanitet
 - 6.2.3 Ventilation
 - 6.3 EI-installationer
7. Sammanfattning

1. Uppdrag

Att upprätta en underhållsplan för 50 år åt Bostadsrättsföreningen Kungaväntsalen i Båstad.

2. Uppdragsgivare

Bostadsrättsföreningen Kungaväntsalen.

3. Underlag för underhållsplanen

De åtgärder som anges i underhållsplanen grundar sig på tillgänglig skriftlig dokumentation, fysisk inspektion samt genomgång av ritningsmaterial.

De kostnader som redovisas i underhållsplanen baseras på erfarenhetsvärden från konkurrensutsatta upphandlingar av liknande åtgärder för byggnads- och installationsdelar. Tidpunkterna för åtgärderna har fastställts utifrån de normala tekniska livslängderna för de ingående materialen.

I underhållsplanen har endast åtgärder för vilka Bostadsrättsföreningen enligt stadgarna har underhållsansvaret beaktats.

4. Objektet

Fastighetsbeteckning	Båstad Eskilstorp 6:40
Adress	Stationsterrassen 20, 269 36 Båstad
Byggnad	Byggnad i 3 våningar med partiell källare
Byggnadsår	Ursprunglig byggnad uppfördes år 1884
Ombyggnadsår	Byggnaden har byggts om i flera omgångar, bl a år 1899 och 1936. I ett omfattande ombyggnadsprojekt under perioden 2017-2025 har byggnaden totalrenoverats med nya avloppsstammar, el- och värmesystem samt kök och badrum.
Fastighetens areal	1 132 kvm, marken innehas med äganderätt
Areor	Bostadsarea (BOA) 554 kvm Biarea (BIA) 17 kvm, förråd i källare Övrig area (ÖVA) 47 kvm, trapphus, korridor och centralrum
Lägenheter	5 st, varierande storlekar 44-158 kvm
Parkering	5 st utvändiga platser

Kortfattad byggnadsbeskrivning	
Undergrund	Sannolikt sandig friktionsmark
Grundläggning	Grundmurar i natursten och betong till friktionsmark
Mark, tomt	Hårdgjorda ytor till entréer, uteplatser och parkeringar. I övrigt finplanerade ytor vid uteplatser till lägenheterna i markplan.
Stomme	Bärande väggar av trä / betong / tegel och bärande bjälklag i huvudsak av trä
Yttertak	Takstolar av trä, tegelpannor på underlagspapp
Fasad	Putsad betongsockel, teglad fasad
Balkong	1 st, plan 2
Fönster / fönsterdörrar	Nya 3-glas trä (år 2020)
Entrédörrar	Nya snickeribyggnads (år 2020)
Sophantering	Soprum med återvinningskärl
Lägenheter	Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och har eget inre underhållsansvar
Golv	I huvudsak sten, trägolv och parkett
Väggar	Målade / putsade / tapetserade
Tak	Målade tak
Kök	Nya kök SieMatic med nya vitvaror (år 2019-2020)
Badrum	Nya med klinker på golv, kaklade väggar, duschväggar, wc-stol, tvättställ, elhanddukstork, vattenburen golvvärme, tvättmaskin och torktumlare (år 2019-2020)

Installationer	
Värme	NIBE värmepump luft / vatten, gemensam för samtliga lägenheter. Vattenburen golvvärme samt radiatorer.
VA-installationer	Nyinstallation (år 2020)
Ventilation	Nyinstallation (år 2020)
Elinstallationer	Nyinstallation Plejd (år 2020)

Övrigt	
OVK-status	Kommer att utföras
Energideklaration	Kommer att upprättas
Radon	utförd 2018

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1.1 Mark / grundläggning

Bostadsbyggnad	Grundlagd med grundmurar av natursten och betong direkt mot sandig friktionsmark. Teknisk livslängd >50år.
Hårdgjorda ytor	Hårdgjorda / plattlagda ytor till entréer. Normalt finplaneringsunderhåll.
Uteplatser	Finplanerade ytor vid uteplatser till lägenheterna i markplan. Underhållsansvar ligger på respektive bostadsrättshavare.
Övrig finplanering	Enbart löpande finplaneringsunderhåll

Det är inte känt när källarytterväggarnas dränering har gjorts under byggnadens livslängd och det är inte bedömningsbart när, eller ens om, detta kommer att behöva utföras. Omgivande mark bedöms i huvudsak bestå av sand och därigenom väl-dränerande.

5.1.2 Stomme

Inget bedömt underhållsbehov under den 50-åriga kalkylperioden.

5.1.3 Fasad

Socklar i natursten / betong	Inget åtgärdsbehov under den 50-åriga kalkylperioden
Tegelfasader	Underhållna 2021. Inget åtgärdsbehov under den 50-åriga kalkylperioden.

5.1.4 Tak

Takpannor	Inget åtgärdsbehov under den 50-åriga kalkylperioden (behöver dock tas ner / återläggas i samband med byte av underlagspapp, se nedan).
Underlagspapp	Omläggning bedöms behövas utföras inom ca 20 år och därefter om ytterligare ca 25 år. I övrigt inget åtgärdsbehov under den 50-åriga kalkylperioden.

5.1.5 Balkong

Balkong	Räcke behöver målas om / underhållas med ca 12 års intervall. I övrigt inget åtgärdsbehov under den 50-åriga kalkylperioden.
---------	---

5.1.6 Fönster / fönsterdörrar

Fönster / fönsterdörrar	3-glas träfönster och fönsterdörrar. Teknisk livslängd bedöms överskrida 50 år. Om ca 25 år rekommenderas att byta tätningslister, för detta ansvarar respektive bostadsrättshavare. Bostadsrättsföreningens underhållsansvar avseende fönster och fönsterdörrar är begränsat till yttre båge och karm, eventuellt underhåll av insidor / persienner e t c hanteras av respektive bostadsrättshavare.
-------------------------	--

5.1.7 Lägenheter

Allt inre underhållsansvar, det vill säga ytskikt, inredning, utrustning och installationer åligger enligt föreningens stadgar respektive bostadsrättshavare.

Det inre underhållsansvaret innefattar även enligt stadgarna fläktar, varmvattenproduktion med flera individuella installationer.

5.2 VVS-installationer

5.2.1 Värmeproduktion och distribution

Gemensam värmepump. Underhålls- och utbytesansvaret åligger bostadsrättsföreningen. Generellt bedöms luftvärmepumpar ha cirka 20 års teknisk livslängd.

Vattenburen värmedistribution bedöms ha en teknisk livslängd som överskrider underhållsplanens kalkylperiod.

5.2.2 Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp	Avlopp med livslängd (statistisk) som överskrider underhållsplanens kalkylperiod. Spolning / rensning av avloppen rekommenderas däremot att utföras med ca 10 års intervall.
Vatten	Kall- och varmvatteninstallationer av koppar med mycket lång återstående teknisk livslängd. Inget åtgärdsbehov under den här underhållsplanens kalkylperiod.

5.2.3 Ventilation

Mekanisk till- och frånluft	Rensning / rengöring av ventilationskanalerna rekommenderas utföras med ca 20 års intervall
-----------------------------	---

5.3 EI-installationer

Elinstallationer med mycket lång återstående teknisk livslängd.

Inget åtgärdsbehov (statistiskt) under den här underhållsplanens kalkylperiod.

Underhållsansvaret för installationer i lägenheterna ligger enligt förenings stadgar på respektive bostadsrättshavare.

6. Kostnader för att åtgärda brister

Angivna priser inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärdesskatt (kostnadsläge december 2025).

6.1 Byggnad

6.1.1 Mark / grundläggning

Diverse löpande finplaneringsunderhåll	ca 5 tkr/år
--	-------------

6.1.2 Stomme

Inga bedömda kostnader under den 50-åriga kalkylperioden.

6.1.3 Fasad

Inga bedömda kostnader under den 50-åriga kalkylperioden.

6.1.4 Tak

Utbyte av underlagspapp, ca 2045 (ca 200 kvm). Upprepas med ca 25 års intervall.	ca 250 tkr/gång
---	-----------------

6.1.5 Balkong

Ommålning av räcke, ca 2037. Upprepas med ca 12 års intervall, d v s 2049, 2061 och 2073.	ca 5 tkr/gång
--	---------------

6.1.6 Fönster / fönsterdörrar

Utbyte av tätningslister, ca 2050	bekostas av bostadsrättshavare
Underhåll lägenhetsdörrar	bekostas av bostadsrättshavare

6.1.7 Lägenheter

Underhåll entrépartier, bedömt 2055	bekostas av bostadsrättshavare
-------------------------------------	-----------------------------------

6.2 VVS-installationer

6.2.1 Värmeproduktion och distribution

Utbyte luftvärmepump, ca 2040. Upprepas med ca 20 års intervall.	ca 125 tkr/gång
---	-----------------

6.2.2 Avlopp / vatten / sanitet

Rensning av avlopp, ca 2036. Upprepas med ca 10 års intervall.	ca 10 tkr/gång
---	----------------

6.2.3 Ventilation

Rensning av ventilationskanaler, ca 2045. Upprepas med ca 20 års intervall.	ca 15 tkr/gång
OVK-besiktning, ca 2031. Upprepas med ca 6 års intervall.	ca 12 tkr/gång

6.3 El-installationer

Inga bedömda kostnader under den 50-åriga kalkylperioden.

7. Sammanfattning

Byggnad med ursprungligt byggnadsår 1884, som totalrenoverats under perioden 2017-2025, allt med väldigt hög standard. Det har även installerats nya avloppsstammar, ny el, och ny värmedistribution. Vidare åligger en väsentlig del av de framtida planerade underhållsansvaret enligt bostadsrättsföreningens stadgar på respektive bostadsrättshavare. Detta sammantaget innebär att det tekniska underhållsbehovet som åligger bostadsrättsföreningen under den närmaste framtiden är begränsat.

Löpande kommer sannolikt oförutsedda händelser ske som kommer att leda till diverse reparationskostnader. Mot denna bakgrund är det rimligt att avsätta 25 000 kr / år till löpande underhåll som åvilar bostadsrättsföreningen samt oförutsedda kostnader. I den allmänna avsättningen, enligt ovan, ingår även löpande kostnader för till exempel framtida energideklarationer, radonmätningar och gemensamt finplaneringsunderhåll.

Allt underhåll inne i lägenheterna åligger enligt stadgarna respektive bostadsrättshavare.

Underhållsplanens kalkylperiod är 50 år. Tidpunkterna för framtida fastighetsunderhåll är baserade på normala statistiska tekniska livslängder och det är rimligt att förnyade bedömningar/uppdateringar av underhållsplanen görs med cirka tio års intervall.

Underhållsplan 2026-2075 (kostnadsläge dec 2025, belopp i tkr)										
Åtgärd år	2026- 2030	2031- 2035	2036- 2040	2041- 2045	2046- 2050	2051- 2055	2056- 2060	2061- 2065	2066- 2070	2071- 2075
Byggnad										
Mark/ grundläggning										
finplanerings- underhåll	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
Tak										
underlagspapp				250						250
Balkong										
målning räcke			5		5			5		5
VVS- installationer										
Värmeprod och distribution										
byte av värmepump				125				125		
Avlopp/vatten/ sanitet										
rensning avlopp			10		10		10		10	
Ventilation										
rensning frånluftkanaler				15				15		
OVK-besiktning		12	12	12	12	12		12	12	12
kostnader under perioden	25	37	52	427	52	37	35	182	47	292
avsättning till underhåll	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125
Underhållsfond	100	188	261	-41	32	120	210	153	231	64

Godkänd av styrelsen:

Malmö, 2026-03-17



[Joachim Glans \(Mar 20, 2026 09:42:04 GMT+1\)](#)

Joachim Glans



[Rikke Glans \(Mar 20, 2026 10:14:26 GMT+1\)](#)

Rikke Glans



[Marcus Svalner \(Mar 20, 2026 13:46:25 GMT+1\)](#)

Marcus Svalner



Fastighet

Beteckning

Båstad Eskilstorp 6:40

Skåne län, M, 12

Båstad kommun, 78

Preliminär klassificering: Hyreshusenhet (300)

Adress

Adress

Stationsterrassen 22

269 36 Båstad

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 132 kvm	1 132 kvm	0 kvm

Område

Antal områden: 1

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag
559051-4757 Kungaväntsalen AB C/O Garage-11 AB Sofiedalsvägen 1 238 37 Oxie Köp: 2017-02-16	1/1	2017-03-07

Inteckningar (datapantbrev om inte annat anges)

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 10.270.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag
1	1.885.000 SEK	2017-04-12
	Gäller i flera fastigheter	
2	1.671.000 SEK	2017-09-01
	Gäller i flera fastigheter	
3	1.895.000 SEK	2018-02-09
	Gäller i flera fastigheter	
4	4.819.000 SEK	2019-02-15
	Gäller i flera fastigheter	

Avtalsrättigheter

Rättigheter redovisas inte i detta utdrag.

Anteckningar

Anteckningar redovisas inte i detta utdrag.

Rättigheter

Rättigheter redovisas inte i detta utdrag.

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

2025-07-18

Ursprung

Båstad Eskilstorp 6:3

Myndighetsadresser

Fastighetsbildning

www.lantmateriet.se/hittakontor

Fastighetsinskrivning

Lantmäteriet Fastighetsinskrivning
761 80 Norrtälje

Telefon

0771-63 63 63

Genom att signera detta utskick har vi mottagit och tagit del av fem (5) dokument avseende Bostadsrättsföreningen Kungaväntsalen med orgnr. 769642-9450.

Signaturfält

Signaturfält

Ingemar Bjerkborn
Ingemar Bjerkborn (Mar 21, 2026 09:33:33 GMT+1)

Ingemar Bjerkborn

Bengt-Göran Grenander
Bengt-Göran Grenander (Mar 21, 2026 10:08:45 GMT+1)

Bengt-Göran Grenander

BILAGA 1

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknad vilken för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen har granskat förestående ekonomiska plan för **Brf Kungaväntsalen**, 769642-9450, och får härmed avge följande intyg. Intyget avser en bedömning av en slutlig kostnad.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Jag har inte ansett det nödvändigt för min bedömning av planen att besöka fastigheten. Google Maps och övrigt digitalt material.

Bostadsrättsföreningens fastighet består av 1 huskropp med 5 lägenheter.

Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Föreningen kommer redovisa resultatmässiga underskott beroende på att avgifterna inte täcker de avskrivningar som görs. Underskotten kommer dock inte påverka föreningens likviditet och avsättningar görs för framtida underhåll, varför den ekonomiska planen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Sverige har vid tidpunkten för planens upprättande en inflation under Riksbankens inflationsmål om 2% vilket kalkylen baseras på. Med rådande omvärldsläge under senare tid gör att fokus bör riktas på kalkylräntan 3 % i planen. I normalfallet kan detta anses rimligt med under senare tids uttalande från Riksbanken.

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

Malmö dag enligt digital signering

D Ingemar Bjerkborn

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

Vid granskningen har jag tagit del av följande handlingar

- Fasighetsutdrag
- Aktieöverslåtelseavtal
- Relevanta registreringsbevis
- Underhållsplan
- Stadgar

- Låneförslag LF Bank
- Beräknat tax.värde
- Bygglovsbeslut
- Ritningar
- Beslut Boverket avseende intygsgivare
- Förslag till Ekonomisk Plan
- Prel. Komponent avskrivning
- Nämnas bör att lånet har av banken utlovats amorteringsfritt med anledning av den låga belåningsgraden.

BILAGA 2

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för **Bostadsrättsföreningen Kungaväntsalen 769642-9450, Skåne län, Båstad kommun**, får härmed lämna följande intyg.

Bostadsrättsföreningens fastighet består av fem lägenheter med en total bostadsarea 554 kvm att upplåtas med bostadsrätt. Platsbesök har inte gjorts. Rimlighetskontroll har gjorts genom olika versioner av Google Maps.

Upplåtelse och inflyttning Q2 2026.

Ändamålsenlighet för samverkan mellan bostadsrätthavarna finns.

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 av mig kända.

Anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv är 36 505 000 kr.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL anses uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för mig har varit stadgar antagna 250305 av Bolagsverket, registreringsbevis Bostadsrättsföreningen Kungaväntsalen 250205, allmänna förutsättningar, beskrivning av fastigheten, anskaffningskostnad för fastigheten, finansieringsplan, föreningens kostnader, föreningens intäkter, lägenhetsredovisning, årsavgifter, nyckeltal, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, särskilda förhållande, 50 årig underhållsplan, aktieöverlåtelseavtal, handlingar Båstads kommun, beräkning avskrivningar, amorteringsplan, finansieringsförslag LF Bank, beräkning taxeringsvärde, FastighetSök, ritningar, registreringsbevis övriga inblandade bolag.

Jag har noterat amortering på lån 4 000 000 kr är 0,75% - enligt offert från LF Bank utgår ingen amortering.

Vi har idag en reporänta (styrränta) om 1,75% och en inflation (KPIF) 1,7% som understiger Riksbankens mål 2,0%.

Med ovanstående som underlag till min granskning kan jag ge omdömet att planen vilar på vederhäftiga grunder.

Bengt-Göran Grenander

Av Boverket utsedd intygsgivare avseende ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar och kooperativa hyresrätter. Ansvarsförsäkring finns.

Niklas Ingemar Berg
nibe03@gmail.com

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Ingemar Bjerkborn, Bjerkborn Innovation AB, och Bengt-Göran Grenander, B-G Grenader Consulting AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Kungaväntsalen, organisationsnummer 769642-9450.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Kungaväntsalen har ansökt om godkännande av intygsgivarna Ingemar Bjerkborn och Bengt-Göran Grenander 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

Ingemar Bjerkborn och Bengt-Göran Grenander 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 Kungaväntsalen om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Agneta Bruno
handläggare