EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

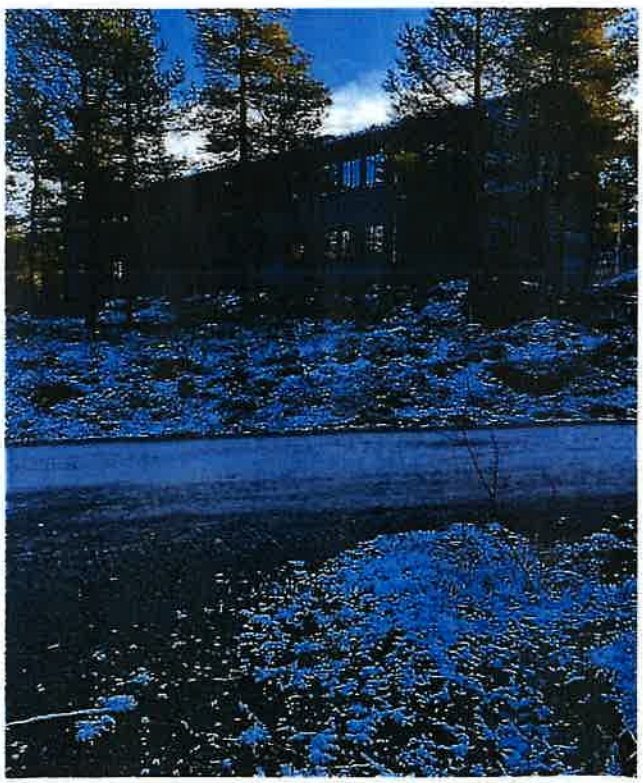
TROLLBÄCKEN i

HUNDFJÄLLET

Org. nr 769643–3106

DALARNAS LÄN, MALUNG-SÄLENS KOMMUN





H1uU77I-bx-SyqUQQ8Wbe

Innehållsförteckning

Sid

A.	Allmänna förutsättningar	3
B.	Beskrivning av fastigheten	3-5
C.	Föreningens investering i fastighet	5
D.	Finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader	6
E.	Föreningens insatser och årliga intäkter	7
F.	Resultat- och kassaflödesprognos	8
G.	Känslighetsanalys	9
H.	Nyckeltal	9
I.	Särskilda förutsättningar	9

H1uU77l-bx-SyqUQQ8Wbe

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Trollbäcken i Hundfjället har sitt säte i Malung-Sälens kommun, Dalarnas län och som registrerats hos Bolagsverket den 11 september 2025 (org. nr 739643-3106) har till ändamål att i enlighet med föreningens stadgar främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjande och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Rörbäcksnäs 20:386 i Malung-Sälens kommun genom förvärv av Trollbäcken 2025 AB. Detta aktiebolag har överlåtit fastigheten till föreningen för bokfört värde. Föreningen är lagfaren ägare till fastigheten och kommer att redovisa fastigheten till verkligt värde. Fastigheten kommer därmed att ha ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet vilket innebär att föreningen kommer att ha en uppskjuten skatteskuld, som utlöses om föreningen skulle sälja fastigheten. Då föreningen inte har en sådan avsikt värderas skatteskulden till 0 kronor. Föreningen kommer att tillämpa regelverket K3 för den ekonomiska redovisningen.

De tolv lägenheterna är fördelade på tre byggnader vilka uppfördes 2001. Samtliga lägenheter har helrenoverats under 2024 och 2025 då även bergvärme installerades.

Upplåtelser är beräknade till att påbörjas under maj månad 2026. Inflyttning och tillträde till lägenheterna kan ske omgående efter upplåtelsen.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i oktober 2025.

Styrelsen har fastställt att föreningens slutgiltiga kända totala anskaffningskostnad uppgår till 40 800 000 kr.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Rörbäcksnäs 20:386
Adress: Trollbäcken Hundfjället 85–96, 780 91 Sälen
Tomtens areal: 4 466 m2
Boarea: ca 960 m² (BOA). Inhämtat från SkiStars uthyrningsverksamhet.
Antal lgh och tillhörande p-platser: 12 st.
Byggnadernas antal och utformning: 3 byggnader, som består av två hela plan.
Nybyggnadsår: 2001
Övrig info: Skidväg till pister i anslutning till byggnaderna, ca 20–40 meter.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Undercentral i markplan i varje byggnad. Sophantering är gemensam för hela området. Ej varmbonat lägenhetsförråd (skidförråd) finns till varje lägenhet.
Belysning, körytor, parkeringsplatser, ledningar för v/a, värme, el, wifi och kabel-TV.

Gemensamhetsanläggningar

Malung-Sälen Rörbäcksnäs GA:11. Ändamål: Vägunderhåll.

H1uU77I-bx-SyqUQQ8Wbe

Framtida underhållsbehov

Underhållsplan upprättas av styrelsen före upplåtelserna och tillträdet. Denna styrelse lägger fram förslag på avsättning inför den årliga medlemsstämman.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Platta på mark, betong.
Stomme	Ytterväggar samt bärande innerväggar av träreglar. Mellanbjälklag av betong Takstomme av fackverkstakstolar. Loftgång av betong.
Stomkomplettering	Mellanväggar av gipsskivor och panel på stomme av träreglar Innertak övervåning av gipsskivor, målade. Nedervåning av målad betong Innerdörrar målade med målade karmar. Golvsocklar och dörrfoder målade Fönstersmygar av limfog, målade. Taklister, målade. Hängränna, stuprör, vindskiveplåtar och fotplåtar i plastbelagd stålplåt. Snörasskydd, galvaniserat utförande. Kallt trapphus med vangstycken av trä och trappsteg i galvat galler med förhöjd fram- och bakkant Gummimattor för ljuddämpning.
Yttertak	Plastbelagd korrigerad stålplåt.
Fasad	Fasader av liggande träpanel med lösa knutar. Fönster av trä med 3-glas isolerruta. Foder av trä, målat. Ytterdörrar av trä, glasöppning, målade. Förrådsdörrar målade lika som vägg.
Installationer	Uppvärmning med bergvärme. Vattenburen golvvärme i badrum/toaletter. I övrigt vattenburna radiatorer. Bergvärme för tappvarmvatten. FTX-ventilation med lägenhetsaggregat placerad i hall, styrning via aggregat. Separat imkanal från spisfläkt. Utrymningslarm och brandvarnare. TV-uttag i allrum. Central för el i respektive lägenhet samt central i UC. Anslutning och inkoppling mot TV/data-anläggning i området. Framdragning fiber/ coaxial till varje huskropp och in till varje lägenhet.

H1uU77I-bx-SyqUQQ8Wbe

Typrumsbeskrivning

Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Hall /kapprum	Vinyl Radiator	Stående panel	Målad gips öv och målad betong uv	Torkskåp.
Kök.	Vinyl. Radiator.	Laminatskiva ovan bänk Målad gips.	Målad gips öv och målad betong uv	Köksinredning. Spis och ugn. Köksfläkt. Kyl/frys. Mikrovågsugn. Diskho. Diskmaskin.
Badrum	Klinker. Golvvärme.	Kakel.	Målad gips öv och målad betong uv	Handdukstork. Duschhörna av glas. Spegel med belysning. Tvättställ med kommod och WC-stol.
Bastu	Klinker. Golvvärme.	Bastupanel av värmebehandlad asp.	Bastupanel av värmebehandl ad asp.	Bastuaggregat. Rökfärgad glasdörr. Lavar av värmebehandlad asp Belysning under lavar.
Allrum	Vinyl.	Målad gips. Fondvägg i liggande panel.	Målad gips öv och målad betong uv	
Sovrum	Vinyl.	Målad gips.	Målad gips öv och målad betong uv	Garderober.

C. FÖRENINGENS INVESTERING I FASTIGHET

Belopp i kr

Total anskaffningsutgift **40 800 000**
Avser aktieförvärv

Fördelningsförslag på anläggningstillgångarna:

Mark: 6 120 000
Byggnad: 34 680 000

Fastigheten är och skall även fortsättningsvis fullvärdesförsäkras i Trygg-Hansa.

Taxeringsvärdet för TAX år 2025 uppgår till 19 680 000 varav mark 2 880 000.

Fastighetsavgift baseras på maxavgift per lägenhet.

H1uU77I-bx-SyqUQQ8Wbe

D. FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1

Finansi ring:

Insatser vid upplåtelse	36 000 000	
Fastighetslån	4 800 000	
Finansiering summa		**40 800 000**

Elektricitet	190 000
Vatten och avlopp	78 000
Renhållning	23 000
Reparation och underhåll, löpande	25 000
Fastighetsskötsel, tillsyn	40 000
Försäkringar	40 000
Fastighetsavgift	11 000
Kostnadsersättningar styrelsen	18 000
Revisionsarvode	20 000
Kameral förvaltning	30 000
Diverse övriga kostnader	5 000
Summa driftkostnader år 1	**480 000**

*kostnader uppskattade bland annat med ledning av andelstalen

Räntekostnader 1)	135 000
Avskrivning byggnader 2)	693 600
Summa kapitalkostnader år 1	**828 600**
Summa nettokostnader år 1	**1 308 600**
Amortering av lån (2,5%)	120 000
Avskrivningar, ej kassaflödespåverkande	-693 600
Avsättning till yttre underhåll	48 000
Underlag för beräkning av årsavgifter år 1	**783 000**

1)
Kalkylränta i 2025 års ränteläge med 2,80% i rörlig ränta med avsikt att förhandla ner den vid upptagande av lånet. .
2)
Avskrivningar byggnader beräknas till 2,0% av anskaffningsvärdet.

H1uU77l-bx-SyqUQQ8Wbe

E. FÖRENINGENS INSATSER OCH ÅRLIGA INTÄKTER ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter.
I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters boarea, andelstal, insats, årsavgift och månadsavgift.
Boarean är avrundad till hela kvadratmeter.
Utöver nedan uppgivna årsavgifter utgår inga andra avgifter till föreningen.

Insatser, månadsavgifter, areor mm (avrundat)

Lgh	RoK	BOA	Insats	Årsavgift	Månadsavgift	Per kvm/år	Andelstal
Hus 1							
85	4	80	3 000 000	65 250	5 438	816	8,33%
86	4	80	3 000 000	65 250	5 438	816	8,33%
87	4	80	3 000 000	65 250	5 438	816	8,33%
88	4	80	3 000 000	65 250	5 438	816	8,33%
Hus 2							
89	4	80	3 000 000	65 250	5 438	816	8,33%
90	4	80	3 000 000	65 250	5 438	816	8,33%
91	4	80	3 000 000	65 250	5 438	816	8,33%
92	4	80	3 000 000	65 250	5 438	816	8,33%
Hus 3							
93	4	80	3 000 000	65 250	5 438	816	8,33%
94	4	80	3 000 000	65 250	5 438	816	8,33%
95	4	80	3 000 000	65 250	5 438	816	8,33%
96	4	80	3 000 000	65 250	5 438	816	8,33%
		960	**36 000 000**	**783 000**	**65 256**		100,00%

H1uU77I-bx-SyqUQQ8Wbe

F. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Löpande penningvärde (Tkr)	År 1	2	3	4	5	6	10	20
KAPITALKOSTNADER	**829**	**827**	**825**	**823**	**821**	**819**	**800**	**786**
Låneräntor	135	133	131	129	127	125	108	78
Avskrivningar	694	694	694	694	694	694	694	694
DRIFTKOSTNADER	**480**	**490**	**499**	**509**	**519**	**530**	**585**	**646**
Driftkostnader	469	478	488	498	508	519	562	685
Fastighetsavgift *)	11	11	11	11	11	11	15	25
AMORTERING/AVSÄTTNINGAR	**168**	**168**	**168**	**168**	**168**	**168**	**192**	**216**
Amortering av lån	120	120	120	120	120	120	120	120
Underhållsavsättning	48	48	48	48	48	48	72	96

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Årlig inflation	2,0%
Bostadsrättsarea (BOA)	960 kvm

*) Kan ändras vid fastighetstaxering vart tredje år.

NETTO FÖRE ÅRSAVGIFTER								
Nettokostnader	1309	1317	1325	1333	1341	1349	1381	1467
Nettoutbetalningar	735	743	751	760	768	776	811	905
Årsavgifter	783	799	815	831	848	864	936	1141
Resultat	-526	-518	-510	-502	-493	-484	-446	-326
Kassaflöde	48	48	48	48	48	48	72	96
Ackumulerat kassaflöde	48	96	144	192	240	288	552	936
Nettokostnad per BOA (kr/kvm o år)	1364	1372	1380	1388	1397	1405	1439	1528
Nettoutbetalning / BOA (kr/kvm o år)	766	774	783	791	800	809	845	943

H1uU77I-bx-SyqUQQ8Wbe

G. KÄNSLIGHETSANALYS

Alternativ inflation 3,5%

Löpande penningvärde (Tkr)	År 1	2	3	4	5	6	10	20
Nettokostnader	1309	1320	1330	1341	1352	1363	1408	1526
Nettoutbetalningar	735	761	769	778	786	795	830	926
Årsavgifter	783	810	839	868	899	930	1067	1505
Nettokostnad per BOA (kr/kvm o år)	1364	1375	1386	1397	1408	1420	1466	1589
Nettoutbetalning / BOA (kr/kvm o år)	766	792	801	810	819	828	865	965
Årsavgiftspåverkan (avrundat)	0%	3%	3%	3%	3%	3%	14%	44%

Alternativ kostnadsränta (+)	1,5%	= 4 3%						
Nettokostnader	1309	1389	1468	1545	1621	1695	1976	2564
Nettoutbetalningar	735	816	896	974	1052	1128	1421	2065
Årsavgifter	783	848	918	995	1077	1167	1505	2240
Nettokostnad per BOA (kr/m2 o år)	1364	1447	1529	1610	1688	1766	2058	2670
Nettoutbetalning / BOA (kr/m2 o år)	766	850	933	1015	1095	1175	1480	2151
Årsavgiftspåverkan (avrundat)	0%	6%	7%	8%	8%	9%	29%	67%

H. NYCKELTAL per kvm BOA

Anskaffningsutgift	42 500 kr
Belåning	5 000 kr
Insats	37 500 kr
Årsavgift	816 kr
Årsavgift i % av totala rörelseintäkter	100 %
Sparande	50 kr
Energikostnad	198 kr
Driftskostnader	500 kr
Avsättning underhållsfond	50 kr
Kassaflöde	50 kr

I. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
Bostadsrättshavaren ansvarar själv för snö- och halkbekämpning i anslutning till sin entré och av sin parkeringsplats
Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad teckna abonnemang av tjänsteleverantör för internet.

Bostadsrättsföreningen Trollbäcken i Hundfjället
2025-11-15

Digital signering

H1uU77I-bx-SyqUQQ8Wbe

Underhållsplan
Brf Trollbäcken i Hundfjället
769643-3106

Sälen 2025-11-06

H1uU77I-bx-SyqUQQ8Wbe

Ombyte	Namn	Mängd	Enhet	à-pris	Kostnad (kr)	Livslängd	Byte år	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Restvärde år	Restvärde (kr)	Andel restvärde (%)
	Yttertak																		0,00%
Ja	Plastbelagd korrigerad stålplåt	810	m²	1 700	1 377 000	50	2072	2122	2172	2222	2272	2322	2372	2422	2472	2522	2022	0	
	Träfasad																		23,96%
Ja	Målning träfasader	530	m²	750	397 500	15	2040	2055	2070	2085	2100	2115	2130	2145	2160	2175	2022	33 250	
	Trapphus																		3,50%
Ja	Trapphus, bättringsåtgärder	3	st	20 000	58 000	20	2042	2062	2082	2102	2122	2142	2162	2182	2202	2222	2022	1 933	
	UC och förråd																		0,45%
Ja	Renovering ytskikt	3	st	2 500	7 500	30	2052	2082	2112	2142	2172	2202	2232	2262	2292	2322	2022	250	
	Gemensamma utrymmen																		0,72%
Ja	Enkla utrymmen, helmålning inkl. golvmålning	24	m²	500	12 000	30	2052	2082	2112	2142	2172	2202	2232	2262	2292	2322	2022	400	
	Värme																		49,88%
Ja	Bergvärmecentral, byte	3	st	250 000	750 000	25	2047	2072	2097	2122	2147	2172	2197	2222	2247	2272	2022	25 000	
Ja	Stamventiler, byte	0	st	2 500	0	25	2047	2072	2097	2122	2147	2172	2197	2222	2247	2272	2022	0	
Ja	Injustering värmesystem	960	m²	6	5 760	10	2032	2042	2052	2062	2072	2082	2092	2102	2112	2122	2022	576	
Ja	Energideklaration	1	st	20 000	20 000	10	2032	2042	2052	2062	2072	2082	2092	2102	2112	2122	2022	2 000	
	Ventilation																		21,47%
Ja	Fläktaggregat FTX-system, byte	12	st	25 000	300 000	30	2027	2057	2087	2117	2147	2177	2207	2237	2267	2297	2022	10 000	
Ja	Injustering ventilation, FTX-system	960	m²	10	9 600	15	2027	2042	2057	2072	2087	2102	2117	2132	2147	2162	2022	640	
Ja	Ventilationskanaler rensning, FTX-system	960	m²	10	9 600	15	2027	2042	2057	2072	2087	2102	2117	2132	2147	2162	2022	640	
Ja	OVK- besiktning, FTX-system	12	st	300	3 600	6	2028	2034	2040	2046	2052	2058	2064	2070	2076	2082	2022	600	
	Återstående restvärde fastighet																	55 208 kr	

H1uU771-bx-SyqUQQBWbe

År	Åtgärd	Kostnad
2027	Fläktaggregat FTX-system, byte	300 000
2027	Injustering ventilation, FTX-system	9 600
2027	Ventilationskanaler rensning, FTX-system	9 600
2028	OVK- besiktning, FTX-system	3 600
2032	Injustering värmesystem	5 760
2032	Energideklaration	20 000
2040	Målning träfasader	397 500
2042	Trapphus, bättringsåtgärder	58 000
2047	Bergvärmecentral, byte	750 000
2047	Stamventiler, byte	0
2052	Renovering ytskikt	7 500
2052	Enkla utrymmen, helmålning inkl. golvmå	12 000

Antal år
30

H1uU77I-bx-SyqUQQ8Wbe

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som under förordnade av Boverket har granskat ekonomiska planen för Brf Trollbäcken i Hundfjället, (org.nr. 769643-3106) med säte i Dalarnas län, Malung-Sälen kommun, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse i detta skede för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.
I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Enligt planen finns det totalt tolv (12) st. bostadslägenheter i tre befintliga huskroppar uppförd i två våningar, belägen på fastigheten Rörbäcksnäs 20:386i Malung-Sälen kommun, planerade att upplåtas med bostadsrätt. Samt p-platser (ca 12 st. på gården).

Redan i detta skede är sålunda vår bedömning att en ändamålsenlig samverkan kommer att kunna ske mellan de blivande bostadsrättshavarna och att förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 i sådant fall kommer att bli uppfyllda.

Enligt redovisningen i Lantmäteriets allmänna fastighetsinformation 22 oktober 2025 finns det en inteckning på 74.000.000 SEK uttagen på fastigheten.

Fastigheten är fullt försäkrad genom nuvarande ägare fram till tillträdesdagen, som beräknas ske under maj månad 2026..

Göran Nilsson har 2025-10-23 och 2025-10-24 företagit en besiktning av byggnaderna och kontrollerat färdigställandegraden.

Vi bedömer bl.a. mot bakgrund av läget och områdets historiska efterfrågebild samt rådande attraktionskraft att lägenheterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att ekonomiska planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Båda intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Digital signering

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg över ekonomiska planer och kostnadskalkyler, gäller i hela riket.

Varje sida i ekonomiska planen har signerats av den ene intygsgivaren.

H1uU77I-bx-SyqUQQ8Wbe

INTYG EKONOMISK PLAN

Som underlag vid intygsgivningen har vi haft tillgång till nedanstående handlingar:

Ekonomisk plan inklusive underhållsplan digitalt signerad av intygsgivarna

Stadgar för Brf Trollbäcken i Hundfjället (769643-3106), antagna 2025-10-28 och registrerade av Bolagsverket 2025-11-10.

Registreringsbevis för Brf Trollbäcken i Hundfjället (769643-3106), objektets registreringsdatum 2025-11-10.

Registreringsbevis för Lima Transtrand Fastighets AB (556258-5817), objektets registreringsdatum 1985-05-10.

Utdrag ur Lantmäteriets allmänna kartsystem (fastighetskartan).
Utdrag ur lantmäteriets allmänna fastighetsinformation och taxeringsinformation samt karta, 2025-10-22 för fastigheten Malung-Sälen Rörbäcksnäs 20:386

Lånelöfte, Handelsbanken, 2025-11-19

Köpekontrakt, fastighetsförvärv, 2025-11-12

Skuldebrev, fastighetsförvärv, 2025-11-12

Bolagsförvärv, aktieöverlåtelseavtal, 2025-11-12

Div foton tagna vid besiktning 2025-10-23 och 2025-10-24

H1uU77I-bx-SyqUQQ8Wbe



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
28.11.2025 14:22

SENT BY OWNER:
Fredrik Carlstein • 27.11.2025 20:15

DOCUMENT ID:
SyqUQQ8Wbe

ENVELOPE ID:
H1uU77I-bx-SyqUQQ8Wbe

DOCUMENT NAME:
Intygad EP Brf Trollbäcken i Hundfjället.pdf
14 pages

SHA-512:
3bbcd7db161be2882eae94f8eb31ef74d8d6d30f952228
b35fc368f5386373db254dc507b8add92412c201af5bf3f
b64a0746d9a2c2645ef11e95fe0ff986bb1

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Göran Dahl	**Signed**	**28.11.2025 11:56**	**Email**	**IP: 94.255.134.115**
lgd@skistar.com	Authenticated	28.11.2025 11:56	Low	IP: 94.255.134.115
2. Hans Andersson	**Signed**	**28.11.2025 11:57**	**Email**	**IP: 94.234.84.213**
hans.andersson@rikstvatt.se	Authenticated	28.11.2025 11:56	Low	IP: 94.234.84.213
3. Leif Hilldor	**Signed**	**28.11.2025 12:13**	**Email**	**IP: 95.193.41.158**
leif.hilldor@telia.com	Authenticated	28.11.2025 12:12	Low	IP: 95.193.41.158
4. Göran Nilsson	**Signed**	**28.11.2025 13:12**	**Email**	**IP: 85.231.16.135**
ab.denilzon@gmail.com	Authenticated	28.11.2025 12:45	Low	IP: 85.231.16.135
5. Larisa Nilsson	**Signed**	**28.11.2025 14:22**	**Email**	**IP: 193.10.39.156**
lastea.ab@gmail.com	Authenticated	28.11.2025 14:21	Low	IP: 193.10.39.156

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Boverket

Beslut

Datum	Processnummer	Diarienummer
2025-11-20	3.5.3.4	9721/2025

Bo Ture Eriksson
be@skistar.com

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Larisa Nilsson, Lastea AB , och Göran Nilsson, AB Nilsson Real Estate Professional, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Trollbäcken i Hundfjället, organisationsnummer 769643-3106.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Trollbäcken i Hundfjället har ansökt om godkännande av intygsgivarna Larisa Nilsson och Göran Nilsson 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.

Fastställd: dnr 3009/2024

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

Larisa Nilsson och Göran Nilsson 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 Trollbäcken i Hundfjället om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit sekreterare Susanne Rickler.

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Susanne Rickler
sekreterare