

Kostnads kalkyl för

Bostadsrättsföreningen Bersån Limhamn

769643-5200

Malmö kommun

Bostadsrättsföreningen Bersån Limhamn

Simon Svensson

Ulrika Bladh

Peter Kuylenstierna

Denna kostnads kalkyl har undertecknats digitalt.

Innehållsförteckning	Sid
1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten och lägenheterna	3
3. Uppförande och försäkring	5
4. Beskrivning av fastighetsförvärvet och kostnaderna för föreningen	6
5. Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	7
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter	9
7. Resultat- och kassaflödesprognos	10
8. Redovisning av lägenheterna	11
9. Ekonomisk prognos	12
10. Känslighetsanalys	13
11. Nyckeltal	14

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Bersån Limhamn, org.nr. 769643-5200, som registrerats hos Bolagsverket 2025-12-22 har enligt stadgarna registrerade 2026-06-01 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 4-6 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

Föreningen kommer efter det att Bolagsverket givit tillstånd därtill ta ut förskott vid tecknande av förhandsavtal.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under december 2027-februari 2028. Tillträde beräknas ske februari-april 2028.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Ännu ej fastställd. Fastigheten Malmö Sjön 2 ska klyvas och bilda två nya separata registerfastigheter, varvid föreningen kommer äga en av dessa fastigheter.

Fastighetens areal:	preliminärt ca	1 400	kvm
Bostadsarea (BOA):		1 653	kvm
Antal bostadslägenheter:		19	st
Antal p-platser:		16	st
Byggnadsår:		2028	
Husets utformning:		Flerbostadshus om 4 våningar ovan mark med vind.	

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten Malmö Sjön 2 ska klyvas och bilda två nya separata registerfastigheter. Föreningen kommer därefter att äga en av dessa fastigheter.

Fastigheten Malmö Sjön 2 belastas idag inte av något servitut. Fastigheten ingår inte heller i någon gemensamhetsanläggning.

Föreningens nya fastighet kan komma att belastas av servitut och/eller ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar med anledning av klyvningen.

Beskrivning av föreningens hus:

Grundläggning:	Platta på mark
Stomme:	Skalväggar och betongbjälklag
Bärande konstruktioner:	Stålpelare i fasad, innerväggar av betong
Fasad:	Puts och utfackningsväggar
Tak:	Takstolar, limträbalkar, plåttak
Balkong/terrasser:	Lägenheter på entréplan har uteplats, lägenheter plan 1-3 har balkong och vindsvåningar har terrasser.
Fönster:	3-glas, trä/alu
Ytter- och lägenhetsdörrar:	Lackade trädörrar
Kommunikationer (trappor, hiss och loftgångar):	Hiss och trapphus

Installationer:

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Fjärrvärme. Vattenburen golvvärme på entréplan. Vattenburna radiatorer på övriga plan.
Ventilation:	FTX lägenhetsaggregat
El:	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare i lägenheterna.
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till öppet fibernät.

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus

Sophantering:	Gemensamt miljörum.
Tvättstuga:	Ingen gemensam tvättstuga.
Cykelrum/barnvagnsrum:	Cykelverkstad och barnvagnsrum invändigt. Cykelparkering utvändigt.
Övrigt:	Gemensam gård

Underhållsbehov:

Föreningen kommer senast inför framtagande av ekonomisk plan ha tagit fram en teknisk underhållsplan som visar fastighetens underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren.

Underhållsbehovet kommer att finansieras genom avsättning till yttre fond genom årsavgifterna och i förekommande fall även genom lån (amortering sker i enlighet med vad som följer av nedan finansieringsplan och ekonomisk prognos) eller kapitaltillskott.

3. UPPFÖRANDE OCH FÖRSÄKRING

Byggnation samt bygglov och övriga tillstånd:

På fastigheten avser föreningen att uppföra ett flerbostadshus med totalt 19 bostadslägenheter, vilka ska upplåtas med bostadsrätt.

Bygglov har beviljats av Stadsbyggnadsnämnden i Malmö Stad den 25 februari 2026 ärendenr SBN-2026-66 (§ 69). Bygglovet har vunnit laga kraft. Startbesked har erhållits.

Entreprenad och förpliktelser enligt exploaterings- och markanvisningsavtal:

För byggnationen avser föreningen att teckna ett totalentreprenadavtal med AF Bygg Syd AB, 556178-9313, med föreningen som beställare av entreprenaden baserat på standardavtalet ABT 06. Entreprenören kan i sin tur anlita underentreprenörer.

Föreningens möjlighet att rikta krav mot Entreprenören vid dröjsmål eller om fel upptäcks i Föreningens entreprenad framgår av entreprenadavtalet.

Av standardavtalet ABT06 framgår bland annat att Föreningen kan ha rätt till vite (dvs en schabloniserad ersättning) vid entreprenörens dröjsmål. Schablonbeloppet för vite ska i så fall framgå av det enskilda entreprenadavtalet.

För entreprenaden gäller generellt sett en 10-årig ansvarstid samt en 2-5-årig garantitid. För vissa material eller byggnadsdelar kan gälla längre garantitid.

Vid fel i entreprenaden gäller normalt att entreprenören ska avhjälpa felet på egen bekostnad, men det finns undantag. Några undantag är t ex om entreprenören kan visa att felet beror på bristande underhåll eller felaktig skötsel eller om felet kan antas vara obetydligt och samtidigt väldigt kostsamt att avhjälpa.

Fel som entreprenören ansvarar för, men som entreprenören inte avhjälper på egen bekostnad, kan Föreningen normalt avhjälpa på entreprenörens bekostnad.

Vid skador kan entreprenören i vissa fall vara skyldig att utge ersättning, t ex om skadan är orsakad av ett fel som entreprenören svarar för eller om skadan är orsakad av vårdslöshet.

Eftersom entreprenadavtalet är tecknat mellan Föreningen och Entreprenören har enskilda förhandstecknare/köpare av lägenheterna inte möjlighet att själva rikta krav mot Entreprenören inom ramen för entreprenadavtalet.

Efter att totalentreprenaden har slutförts har föreningen inga ytterligare förpliktelser som följer av exploaterings- eller markanvisningsavtal.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen) samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

4. BESKRIVNING AV FASTIGHETSFÖRVARVET OCH KOSTNADERNA FÖR FÖRENINGEN

Föreningen har genom aktieöverlåtelseavtal med Limhamn Bersån Holding AB, 559577-2319, förvärvat samtliga aktier i Limhamn Bersån Fastighet AB, 559577-2301, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till en ideell andel om 2/5-del av fastigheten Malmö Sjön 2.

Ett sådant förfarande kallas för paketering, och innebär att föreningen förvärvar bolaget som äger fastigheten snarare än att förvärva fastigheten direkt. I tiden efter det att föreningen har förvärvat aktiebolaget, förvärvar föreningen fastigheten från sitt dotterbolag genom en sk underprisöverlåtelse till köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga värde ca 1 000 000 kronor. Dotterbolaget kommer att avyttras för likvidation. På grund av att föreningen förvärvat sin fastighet genom en så kallad paketering uppstår det en latent skatteskuld. Den latent skatteskulden realiserar endast om föreningen i framtiden avyttrar hela eller delar av sin fastighet. Den latent skatteskulden uppskattas till ca 5 500 000 kronor.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. Underprisöverlåtelsen innebär att föreningen vid en överlåtelse av fastigheten eller del av fastigheten enligt nuvarande skattelagstiftning kommer vinstbeskattas på ett belopp som motsvarar skillnaden mellan vid tidpunkten för överlåtelsen skattemässigt värde avseende fastigheten och köpeskillingen vid överlåtelsen.

Väsentliga avtalsvillkor i aktieöverlåtelseavtalet och fastighetsöverlåtelseavtalet:

Köpeskillingen för aktierna i Limhamn Bersån Fastighet AB består av en grundköpeskilling som erläggs genom revers. Tilläggsköpeskilling kan utgå och baseras på mellanskillnaden mellan grundköpeskillingen och ett beräknat belopp. Det beräknade beloppet består av å ena sidan summan av föreningens långfristiga lån, insatser från bostadsrättssköpare, upplåtelseavgifter och eget kapital, minus å andra sidan summan av föreningens samtliga kostnader för anskaffningen fastigheten, uppförandet av byggnaden m.m.

Föreningen har enligt villkor i aktieöverlåtelseavtalet åtagit sig att verka för en ändamålsenlig och kostnadseffektiv bebyggelse inom föreningens framtida fastighet.

Fastigheten och aktierna överläts i befintligt skick.

Vad gäller aktierna måste eventuella anspråk framställas inom sex månader från vetskap. Sedvanliga beloppsbegränsningar vid framställande av garantianspråk är avtalade.

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal
Beräknad anskaffningskostnad för föreningens hus innefattande köpeskilling aktier (fast köpeskilling och tilläggsköpeskilling) och fastighet, entreprenad, stämpelskatt för lagfart och pantbrev, byggherrekostnader m.m.	108 145 100	
Summa total anskaffningskostnad	108 145 100	65 424 ¹⁾
Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter	88 805 000	53 724 ¹⁾
Lån	19 340 100	11 700 ²⁾
Summa finansiering	108 145 100	

1) Kronor per kvm upplåten med bostadsrätt (BOA)

2) Kronor per kvm upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt (BOA)

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR**Kapitalkostnad och amortering**

Finansieringsoffert har lämnats av Solifast med räntevillkor 3,104 % (3 mån), 3,66 % (3 år) och 3,78 % (5 år). Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen handlar upp sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas.

I denna kostnadskalkyl har föreningen räknat med en genomsnittlig ränta på 3,4 %.

I enlighet med Boverkets föreskrifter och allmänna råd om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning följer att amorteringstiden för den delen av föreningens lån som belöper på föreningens byggnad/byggnader inte får överstiga byggnadskomponenternas sammanvägda genomsnittlig livslängd enligt föreningens komponentavskrivning. Som följer av föreningens komponentavskrivning uppgår den sammanvägda genomsnittliga livslängden på byggnadskomponenterna till ca 90 år. Det innebär att amorteringstiden för den delen av föreningens lån som belöper på föreningens byggnad inte får överstiga en tid om 90 år. På den delen av föreningens lån som belöper på mark sker ingen amortering.

Föreningen uppskattar att den delen av föreningens lån som belöper på föreningens byggnad/byggnader motsvarar den del av föreningens taxeringsvärde som belöper på föreningens byggnad/byggnader. Den procentuella fördelningen mellan taxeringsvärde för byggnad och mark är ca 74 % byggnad och ca 26 % mark. Det sagda innebär att föreningen kommer amortera 1,1 % per år på 74 % av föreningens lån och 0 % på 26 % av föreningens lån. Sammanvägt ger detta en total amortering om 157 428 kronor per år motsvarande ca 0,8 % av det totala ursprungliga lånebeloppet per år.

Föreningens amorteringsplan för de tre första åren bedöms uppgå till följande:

År 1: 157 428 kronor

År 2: 157 428 kronor

År 3: 157 428 kronor

Säkerhet för lån utgörs av pantbrev i fastigheten. Stämpelskattekostnaden (2 % av pantbrevsbeloppet) är en del av föreningens anskaffningskostnad.

Vid föreningens upplåning tar banken ut vissa avgifter, dessa är en del av anskaffningskostnaden.

Om nyupplåning eller uttag av nya pantbrev sker i framtiden kan avgifter och skatter tillkomma. Det påverkar inte anskaffningskostnaden eller årsavgifterna i denna ekonomiska plan.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån	19 340 100	3 mån - 5 år	3,4%	657 563
Summa	19 340 100			657 563

Räntekostnad, år 1 657 563

Amortering, år 1 157 428

Summa beräknad kapitalkostnad och amortering 814 992

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 40 kr/kvm BOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med 40 kr/kvm BOA. Avsättning till yttre fond finansieras genom årsavgifter.

Summa fondavsättning, år 1 66 120

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa bokföringsnämndens redovisningsregelverk K3, komponentavskrivning i sin redovisning. K3 regelverket innebär att byggnaden delas in i komponenter och att avskrivningar görs därefter. En genomsnittlig avskrivningsprocent har bedömts till ca 1,1 % vilket innebär att redovisningsmässiga avskrivningar år 1 uppgår till:

Underlag för avskrivning:	104 185 000
Avskrivningsbelopp:	1 152 981

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Driftskostnader

Bedömning av de löpande driftskostnaderna har beräknats utifrån den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Summa driftskostnader**684 914****Bostadsrättshavare tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:**

	Grund för beräkning
- Hushållsel	Kostnaden uppskattas till ca 700-1 050 kronor per månad och baseras vid tidpunkten för upprättande av kalkylen på gällande fasta och rörliga priser.
- TV/bredband/telefoni	ca 250-500 kronor per lägenhet och månad. Beloppet varierar utifrån abonnemangets omfattning.
- Hemförsäkring	ca 350-500 kronor per lägenhet och månad, beloppet varierar med storlek på lägenheten, värde av lösöre och hushållets sammansättning.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder	16 200 000
byggnad bostäder	45 000 000
Summa	61 200 000

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter 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.

Fastighetsavgift bostäder	0
---------------------------	---

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt	0
---	----------

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR	1 566 026
---	------------------

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter			1 422 026
Hysesintäkter p-platser ¹⁾			144 000
 Totala intäkter (exklusive årsavgifter):	144 000	0,0 (kr/kvm upplåten med hyresrätt (BOA))	
Totala årsavgifter:	1 422 026		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:	90,80%		

1) Hyresintäkterna är baserade på 16 st parkeringsplatser, 750 kr per plats och månad.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER **1 566 026**

7. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS ÅR 1

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal
Årsavgifter	1 422 026	860 ¹⁾
Hysesintäkter p-platser	144 000	
Summa intäkter	1 566 026	
Driftskostnader	684 914	414
Fastighetsavgift bostäder	0	
Avskrivningar	1 152 981	698
Räntekostnader	657 563	
Summa kostnader	2 495 458	
Årets resultat	-929 433	
Avsättning underhållsfond	66 120	40
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	1 566 026	
Summa kostnader	-2 495 458	
Återföring avskrivningar	1 152 981	
Kassaflöde från löpande drift	223 548	135
Amorteringar	-157 428	95
Summa kassaflöde	66 120	40 ²⁾

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt.

2) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt.

8. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

Lghnr	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	(Balkong/uteplats/t errass)	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal insats %	Årsavgift	Månadsavgift	Andelstal årsavgift %
1001	0	1	34	Uteplats	1 596 000			2,2465%	29 249	2 437	2,0569%
1002	0	2	56	Uteplats	2 796 000			3,9356%	48 175	4 015	3,3878%
1003	0	3	80	Uteplats	3 276 000			4,6112%	68 822	5 735	4,8397%
1004	0	3	78	Uteplats	2 796 000			3,9356%	67 101	5 592	4,7187%
1005	0	2	55	Uteplats	2 556 000			3,5978%	47 315	3 943	3,3273%
1101	1	3	78	Balkong	2 636 000			3,7104%	67 101	5 592	4,7187%
1102	1	4	106	Balkong	3 356 000			4,7238%	91 189	7 599	6,4126%
1103	1	4	106	Balkong	3 516 000			4,9490%	91 189	7 599	6,4126%
1104	1	3	78	Balkong	2 636 000			3,7104%	67 101	5 592	4,7187%
1201	2	3	78	Balkong	2 796 000			3,9356%	67 101	5 592	4,7187%
1202	2	4	106	Balkong	3 676 000			5,1743%	91 189	7 599	6,4126%
1203	2	4	106	Balkong	3 836 000			5,3995%	91 189	7 599	6,4126%
1204	2	3	78	Balkong	2 796 000			3,9356%	67 101	5 592	4,7187%
1301	3	3	78	Balkong	3 116 000			4,3860%	67 101	5 592	4,7187%
1302	3	4	106	Balkong	4 316 000			6,0751%	91 189	7 599	6,4126%
1303	3	4	106	Balkong	4 476 000			6,3003%	91 189	7 599	6,4126%
1304	3	3	78	Balkong	3 276 000			4,6112%	67 101	5 592	4,7187%
1401	Vind	5	110	Terrass	7 196 000			10,1289%	94 630	7 886	6,6546%
1402	Vind	5	136	Terrass	10 396 000			14,6332%	116 997	9 750	8,2275%
Summa			1 653		71 044 000	17 761 000	88 805 000	100,0000%	1 422 026	118 502	100,0000%

1) Insatserna är mellan ca 31 000 - 76 000 kronor per kvadratmeter. Insatsen för en lägenhet motsvarar ägarandelen i föreningen. Upplåtelseavgiften motsvarar skillnanden mellan insatsen och saluvärde för respektive bostadsrätt.

2) Fördelningsgrund avseende årsavgiften är andelstal årsavgift.

3) Balkong, uteplats och terrass upplåts med bostadsrätt.

9. EKONOMISK PROGNOSS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Resultatprognos									
Årsavgifter ¹⁾	1 422 026	1 450 466	1 479 476	1 509 065	1 539 246	1 570 031	1 699 452	1 913 860	2 071 623
Hysesintäkter p-platser	144 000	146 880	149 818	152 814	155 870	158 988	172 093	193 805	209 781
Summa intäkter	1 566 026	1 597 346	1 629 293	1 661 879	1 695 117	1 729 019	1 871 546	2 107 665	2 281 404
Driftskostnader	684 914	698 612	712 585	726 836	741 373	756 200	818 536	921 804	997 790
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	45 620	49 380
Avskrivningar ²⁾	1 152 981	1 152 981	1 152 981	1 152 981	1 152 981	1 152 981	1 152 981	1 152 981	1 152 981
Räntekostnader	657 563	652 211	646 858	641 506	636 153	630 801	609 390	577 275	555 865
Summa kostnader	2 495 458	2 503 804	2 512 424	2 521 323	2 530 507	2 539 982	2 580 907	2 697 680	2 756 016
Årets resultat	-929 433	-906 458	-883 131	-859 444	-835 390	-810 963	-709 361	-590 015	-474 612
Avsättning underhållsfond	66 120	66 120	66 120	66 120	66 120	66 120	66 120	66 120	66 120
 Ackumulerat resultatmässigt underskott	 -929 433	 -1 835 890	 -2 719 021	 -3 578 465	 -4 413 855	 -5 224 818	 -8 216 650	 -11 948 728	 -14 022 607
Kassaflödesprognos									
Summa intäkter	1 566 026	1 597 346	1 629 293	1 661 879	1 695 117	1 729 019	1 871 546	2 107 665	2 281 404
Summa kostnader	-2 495 458	-2 503 804	-2 512 424	-2 521 323	-2 530 507	-2 539 982	-2 580 907	-2 697 680	-2 756 016
Återföring avskrivningar	1 152 981	1 152 981	1 152 981	1 152 981	1 152 981	1 152 981	1 152 981	1 152 981	1 152 981
Kassaflöde från löpande drift	223 548	246 523	269 850	293 537	317 591	342 018	443 620	562 966	678 369
Amorteringar ³⁾	-157 428	-157 428	-157 428	-157 428	-157 428	-157 428	-157 428	-157 428	-157 428
Summa kassaflöde	66 120	89 095	112 422	136 109	160 162	184 590	286 191	405 538	520 940
Ackumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital ⁴⁾	0	66 120	155 215	267 637	403 746	563 908	1 452 684	3 574 576	5 367 504
Sparande kr/kvm upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt (BOA+LOA)	0	68	95	129	170	218	487	1 129	1 671
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	1 219 101	1 219 101	1 219 101	1 219 101	1 219 101	1 219 101	1 219 101	1 219 101	1 219 101
Prognosförutsättningar									
Räntesats lån	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	1 653	1 653	1 653	1 653	1 653	1 653	1 653	1 653	1 653
Total bostadsrätts- och hyresrättsarea	3 306	3 306	3 306	3 306	3 306	3 306	3 306	3 306	3 306

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %.

2) Föreningen kommer tillämpa bokföringsnämndens redovisningsregelverk K3, komponentavskrivning.

3) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med ca 0,8 % på föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

4) Motsvarar avsättning till underhållsfond samt rörelseöverskott därutöver.

10. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK). Eventuell likviditets-/räntereserv har inte beaktats i denna analys.

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Enligt ekonomisk prognos									
Årsavgift, totalt	1 422 026	1 450 466	1 479 476	1 509 065	1 539 246	1 570 031	1 699 452	1 913 860	2 071 623
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	860	877	895	913	931	950	1 028	1 158	1 253
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 9 i denna kalkyl) men räntesats + 1 % (allt annat lika)									
Årsavgift, totalt	1 615 427	1 642 293	1 669 728	1 697 743	1 726 350	1 755 561	1 878 685	2 083 646	2 235 113
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	977	994	1 010	1 027	1 044	1 062	1 137	1 261	1 352
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	117	116	115	114	113	112	108	103	99
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 9 i denna kalkyl) men räntesats + 2 % (allt annat lika)									
Årsavgift, totalt	1 808 828	1 834 120	1 859 981	1 886 421	1 913 454	1 941 091	2 057 917	2 253 433	2 398 602
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 094	1 110	1 125	1 141	1 158	1 174	1 245	1 363	1 451
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	234	232	230	228	226	224	217	205	198
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 9 i denna kalkyl) men med inflation +1 %									
Årsavgift, totalt	1 422 026	1 455 875	1 490 564	1 526 114	1 562 547	1 599 886	1 758 780	2 035 776	2 242 166
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	860	881	902	923	945	968	1 064	1 232	1 356
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	3	7	10	14	18	36	74	103
Nettoutbetalningar +/-	0	5 409	11 089	17 049	23 301	29 855	59 328	121 917	170 543
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 9 i denna kalkyl) men med inflation +2 %									
Årsavgift, totalt	1 422 026	1 461 285	1 501 761	1 543 498	1 586 537	1 630 923	1 822 899	2 175 441	2 445 271
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	860	884	909	934	960	987	1 103	1 316	1 479
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	7	13	21	29	37	75	158	226
Nettoutbetalningar +/-	0	10 818	22 286	34 432	47 290	60 892	123 447	261 582	373 648

11. NYCKELTAL

1. Anskaffningsvärde per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. ¹⁾	65 424
2. Insatser och upplåtelseavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. ¹⁾	53 724
3. Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. ¹⁾	860
4. Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter.	90,805%
5. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt. ²⁾	11 700
6. Sparande per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt. ²⁾	0
7. Föreningens energikostnader per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt.	165
8. Föreningens driftskostnader inklusive energikostnader per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt. ²⁾	414
9. Lägenhetsinnehavares genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. ¹⁾	0
10. Intäkter, exklusive årsavgifter, till exempel hyresintäkter och intäkter från solceller, per kvadratmeter upplåten med hyresrätt. ³⁾	0
11. Kassaflöde per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt. ²⁾	135

¹⁾ Nyckeltalet är beräknat på yta upplåten med bostadsrätt (boarea och lokalarea).

²⁾ Nyckeltalet är beräknat på yta upplåten med bostadsrätt (boarea och lokalarea) samt eventuell hyresrätt (boarea och lokalarea). Saknas yta upplåten med hyresrätt beräknas nyckeltalet endast på yta upplåten med bostadsrätt (boarea och lokalarea).

³⁾ Nyckeltalet är beräknat på yta upplåten med hyresrätt (boarea och lokalarea). Om yta upplåten med hyresrätt saknas sätts nyckeltalet till 0.

Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Bersån Limhamn

Undertecknade har för ändamål enligt 5 kap 6 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl avseende Brf Bersån Limhamn (769643-5200) och får i anledning härav avge följande intyg.

Föreningen förvärvar fastigheten (2/5, efter klyvning) genom förvärv av samtliga aktier i Limhamn Bersån Fastighet AB, som äger aktuell del av fastigheten, från Limhamn Bersån Holding AB, för att sen underprisförvärva fastigheten och sedermera likvidera aktiebolaget. Detta paketeringsförfarande är ett vanligt förvärvsförfarande och prövat av Regeringsrätten.

Föreningen avser att ingå totalentreprenadavtal för uppförande av 19 bostadslägenheter i 1 flerbostadshus, avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Ändamålsenlig samverkan föreligger.

Kostnadskalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. Redovisade beräkningar är vederhäftiga. De faktiska uppgifter som lämnats stämmer med innehållet i för oss tillgängliga handlingar. Kalkylen framstår som hållbar. Föreningen uppfyller enligt vår bedömning bostadsrättslagens krav.

Uppsala datum i augusti 2026 enligt digital signering

Robert Wikström

advokat

förklarade behöriga av Boverket att utfärda intyg avseende kostnadskalkyler & ekonomiska planer.

Lennart Fällström

civ.ing./fastighetsekonom

Tillgängliga handlingar vid vår granskning

Boverkets tillstyrkande	2026-06-16
Registreringsbevis	2026-06-04
Stadgar	2026-06-01
Fastighetsdatautdrag	2026-06-04
Tax.beräkning	2026-07-01
Bygglov	2026-03-04
Relationsritningar	
Förvärvshandlingar	2026-06-11
Totalentreprenadavtal & AF m m	2026-03-16
Avskrivningsunderlag	
Finansoffert SoliFast	2026-06-10

Maria Kristina Hård Af Segerstad
maria.hardafsegerstad@landahl.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Robert Wikström, Konrad Advokater, och Lennart Fällström, L Fällström AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Bersån Limhamn, organisationsnummer 769643-5200.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Bersån Limhamn har ansökt om godkännande av intygsgivarna Robert Wikström och Lennart Fällström 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

Robert Wikström och Lennart Fällström 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 Bersån Limhamn om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef My Kennerwall beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit jurist Charlotte Gustafsson.

My Kennerwall
enhetschef

Charlotte Gustafsson
jurist

Följande handlingar har undertecknats den 11 augusti 2026

**Kostnadskalkyl Brf Bersån Limhamn
(flerbostadhus) SLUTLIG.pdf**

(441968 byte)
SHA-512: 05da3f821809dff04e95700301df2f9dac90
414ca55afa4b479fae378e860a865f21452f3ac5cccd87
66d147bd7f112f62a2b2f6bfc3d17cfee655a1714c566

**Intyg Bersån.pdf**

(117774 byte)
SHA-512: 79e60ab96b625973c131c580f1f420ee4ea96
c3471c16eb8b4ddad1ebd4a663115e9e7c36939ef5f2ac
4c03dd09dbac8bc6f4f53aca692a6ab59fb218127e46

**BeslutBifall Bersån.pdf**

(236832 byte)
SHA-512: 9c669e48293bbd338ebb65f67b7422efa3d25
a5c2ae482d761c3239fe43e87bd37fdc94b219ca6c2636
d813b20a2b45d94bbd1e222c3140618591410b64d29b7

Underskrifter

2026-08-11 14:44:54 (CET)

**Peter Kuylenstierna, Brf Bersån Limhamn**

peter.kuylenstierna@roproperties.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-08-07 18:55:26 (CET)

**Simon Ingvar Svensson, Brf Bersån Limhamn**

simon.svensson@roproperties.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-08-10 23:00:51 (CET)

**Ulrika Britta Bladh, Brf Bersån Limhamn**

ulrika.bladh@roproperties.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-08-11 16:30:23 (CET)

**Nils Lennart Fällström, .**

lennart@fallstrom.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-08-11 17:02:24 (CET)

**Robert Wikström, .**

robert.wikstrom@konradadvokater.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Kostnads kalkyl Brf Bersån Limhamn

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

7c4ad194acde90568f815b11567260d09459e9b4de3d89d2d2cece468038bc754551266a4472fb3908d6f52daf3501c364b74f7e3fdcafd3dfa56e4466bb558f



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.