

Kostnadskalkyl för
Bostadsrättsföreningen Villan i Limhamn

769643-5150

Malmö kommun

Bostadsrättsföreningen Villan i Limhamn

Simon Svensson

Ulrika Bladh

Peter Kuylenstierna

Denna kostnadskalkyl 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 Villan i Limhamn, org.nr. 769643-5150, som registrerats hos Bolagsverket 2025-12-22 har enligt stadgarna registrerade 2026-06-25 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).

Byggnaderna kommer att ligga i ett sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under augusti - oktober 2027. Tillträde beräknas ske oktober - december 2027.

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 2 602	kvm
Bostadsarea (BOA):	2 489	kvm
Antal bostadslägenheter:	19	st
Antal p-platser:	21	st
Byggnadsår:	2027	
Husets utformning:	Radhus med 2,5 våningar.	

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:	Trästomme
Bärande konstruktioner:	Trästomme
Fasad:	Puts och utfackningsväggar
Tak:	Takstolar, papptak
Balkong/terrasser:	Uteplats entréplan, terrasser vindplan
Fönster:	3-glas, trä/alu
Ytter- och lägenhetsdörrar:	Lackade trädörrar
Kommunikationer (trappor, hiss och loftgångar):	Trappa

Installationer:

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump. Vattenburen golvvärme på entréplan. Vattenburna radiatorer på övriga plan.
Ventilation:	Frånluft
El:	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 i intilliggande flerbostadshus. Cykelparkering på förgårdsmark.

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 radhus med totalt 19 bostadslägenheter, vilka ska upplåtas med bostadsrätt.

Bygglov har beviljats av Stadsbyggnadsnämnden i Malmö Stad den 25 februari 2026 ärendenr SBN-2026-67 (§ 68). 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 Villavägen Holding AB, 559577-2335, förvärvat samtliga aktier i Limhamn Sjön 2 Fastighet AB, 559061-1157, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till en ideell andel om 3/5-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 1 500 000 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 7 200 000 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 Sjön 2 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 av 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.	151 117 400	
Summa total anskaffningskostnad	151 117 400	60 714 ¹⁾
Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter	126 605 000	50 866 ¹⁾
Lån	24 512 400	9 848 ²⁾
Summa finansiering	151 117 400	

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 75 % byggnad och ca 25 % mark. Det sagda innebär att föreningen kommer amortera 1,1 % per år på 75 % av föreningens lån och 0 % på 25 % av föreningens lån. Sammanvägt ger detta en total amortering om 202 227 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: 202 227 kronor

År 2: 202 227 kronor

År 3: 202 227 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	24 512 400	1-5 år	3,4%	833 422
Summa	24 512 400			833 422

Räntekostnad, år 1 833 422

Amortering, år 1 202 227

Summa beräknad kapitalkostnad och amortering 1 035 649

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 99 560

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:	73 615 325
Avskrivningsbelopp:	814 676

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 driftkostnaderna 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 **385 020**

Bostadsrättshavare tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

	Grund för beräkning
- Hushållsel	Kostnaden uppskattas till ca 1 800 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	22 600 000
byggnad bostäder	67 000 000
Summa	89 600 000

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värde år 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 **1 520 229**

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	1 331 229
Hysesintäkter p-platser ¹⁾	189 000

Totala intäkter (exklusive årsavgifter):	189 000	0,0 (kr/kvm upplåten med hyresrätt (BOA))
Totala årsavgifter:	1 331 229	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:	87,57%	

1) Hyresintäkterna är baserade på 21 st parkeringsplatser, 750 kr per plats och månad.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	1 520 229
---------------------------------	------------------

7. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS ÅR 1

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal
Årsavgifter	1 331 229	535 ¹⁾
Hysesintäkter p-platser	189 000	
Summa intäkter	1 520 229	
Driftskostnader	385 020	155
Fastighetsavgift bostäder	0	
Avskrivningar	814 676	327
Räntekostnader	833 422	
Summa kostnader	2 033 118	
Årets resultat	-512 889	
Avsättning underhållsfond	99 560	40
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	1 520 229	
Summa kostnader	-2 033 118	
Återföring avskrivningar	814 676	
Kassaflöde från löpande drift	301 787	121
Amorteringar	-202 227	81
Summa kassaflöde	99 560	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	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	(Balkong/uteplats/terrass)	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal insats %	Årsavgift	Månadsavgift	Andelstal årsavgift %
1	5	131	Uteplats och terrass	5 676 000			5,6040%	70 065	5 839	5,2632%
2	5	131	Uteplats och terrass	5 516 000			5,4461%	70 065	5 839	5,2632%
3	5	131	Uteplats och terrass	5 396 000			5,3276%	70 065	5 839	5,2632%
4	5	131	Uteplats och terrass	5 356 000			5,2881%	70 065	5 839	5,2632%
5	5	131	Uteplats och terrass	5 276 000			5,2091%	70 065	5 839	5,2632%
6	5	131	Uteplats och terrass	5 276 000			5,2091%	70 065	5 839	5,2632%
7	5	131	Uteplats och terrass	5 356 000			5,2881%	70 065	5 839	5,2632%
8	5	131	Uteplats och terrass	5 396 000			5,3276%	70 065	5 839	5,2632%
9	5	131	Uteplats och terrass	5 516 000			5,4461%	70 065	5 839	5,2632%
10	5	131	Uteplats och terrass	5 756 000			5,6830%	70 065	5 839	5,2632%
11	5	131	Uteplats och terrass	5 596 000			5,5251%	70 065	5 839	5,2632%
12	5	131	Uteplats och terrass	5 356 000			5,2881%	70 065	5 839	5,2632%
13	5	131	Uteplats och terrass	5 356 000			5,2881%	70 065	5 839	5,2632%
14	5	131	Uteplats och terrass	5 356 000			5,2881%	70 065	5 839	5,2632%
15	5	131	Uteplats och terrass	5 116 000			5,0511%	70 065	5 839	5,2632%
16	5	131	Uteplats och terrass	4 956 000			4,8932%	70 065	5 839	5,2632%
17	5	131	Uteplats och terrass	4 956 000			4,8932%	70 065	5 839	5,2632%
18	5	131	Uteplats och terrass	4 956 000			4,8932%	70 065	5 839	5,2632%
19	5	131	Uteplats och terrass	5 116 000			5,0511%	70 065	5 839	5,2632%
Summa		2 489		101 284 000	25 321 000	126 605 000	100,0000%	1 331 229	110 936	100,0000%

1) Insatserna är mellan ca 37 000 - 43 000 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) Uteplats och terrass upplåts med bostadsrätt.

9. EKONOMISK PROGNOSE

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Resultatprognos									
Årsavgifter ¹⁾	1 331 229	1 357 853	1 385 010	1 412 710	1 440 965	1 469 784	1 590 941	1 791 658	1 939 349
Hyresintäkter p-platser	189 000	192 780	196 636	200 568	204 580	208 671	225 872	254 369	275 337
Summa intäkter	1 520 229	1 550 633	1 581 646	1 613 279	1 645 544	1 678 455	1 816 814	2 046 028	2 214 686
Driftskostnader	385 020	392 720	400 575	408 586	416 758	425 093	460 135	518 186	560 901
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	266 583	288 558
Avskrivningar ²⁾	814 676	814 676	814 676	814 676	814 676	814 676	814 676	814 676	814 676
Räntekostnader	833 422	826 546	819 670	812 794	805 919	799 043	771 540	730 286	702 783
Summa kostnader	2 033 118	2 033 942	2 034 921	2 036 057	2 037 353	2 038 812	2 046 351	2 329 731	2 366 918
Årets resultat	-512 889	-483 309	-453 275	-422 778	-391 808	-360 357	-229 537	-283 703	-152 232
Avsättning underhållsfond	99 560	99 560	99 560	99 560	99 560	99 560	99 560	99 560	99 560
Accumulerat resultatmässigt underskott	-512 889	-996 198	-1 449 473	-1 872 251	-2 264 060	-2 624 417	-3 741 351	-4 651 581	-5 460 290
Kassaflödesprognos									
Summa intäkter	1 520 229	1 550 633	1 581 646	1 613 279	1 645 544	1 678 455	1 816 814	2 046 028	2 214 686
Summa kostnader	-2 033 118	-2 033 942	-2 034 921	-2 036 057	-2 037 353	-2 038 812	-2 046 351	-2 329 731	-2 366 918
Återföring avskrivningar	814 676	814 676	814 676	814 676	814 676	814 676	814 676	814 676	814 676
Kassaflöde från löpande drift	301 787	331 367	361 401	391 898	422 868	454 319	585 139	530 973	662 444
Amorteringar ³⁾	-202 227	-202 227	-202 227	-202 227	-202 227	-202 227	-202 227	-202 227	-202 227
Summa kassaflöde	99 560	129 140	159 174	189 671	220 641	252 092	382 912	328 746	460 217
Accumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital ⁴⁾	0	99 560	228 700	387 874	577 545	798 185	2 000 227	4 818 857	6 328 473
Sparande kr/kvm upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt (BOA+LOA)	0	61	87	119	157	201	442	1 009	1 312
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	914 236	914 236	914 236	914 236	914 236	914 236	914 236	914 236	914 236
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)	2 489	2 489	2 489	2 489	2 489	2 489	2 489	2 489	2 489
Total bostadsrätts- och hyresrättsarea	4 978	4 978	4 978	4 978	4 978	4 978	4 978	4 978	4 978

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	1 331 229	1 357 853	1 385 010	1 412 710	1 440 965	1 469 784	1 590 941	1 791 658	1 939 349
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	535	546	556	568	579	591	639	720	779
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 9 i denna kalkyl) men räntesats + 1 % (allt annat lika)									
Årsavgift, totalt	1 576 353	1 600 955	1 626 090	1 651 768	1 678 000	1 704 797	1 817 865	2 006 448	2 146 050
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	633	643	653	664	674	685	730	806	862
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	98	98	97	96	95	94	91	86	83
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 9 i denna kalkyl) men räntesats + 2 % (allt annat lika)									
Årsavgift, totalt	1 821 477	1 844 057	1 867 169	1 890 825	1 915 034	1 939 809	2 044 789	2 221 238	2 352 750
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	732	741	750	760	769	779	822	892	945
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	197	195	194	192	190	189	182	173	166
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 9 i denna kalkyl) men med inflation +1 %									
Årsavgift, totalt	1 331 229	1 359 813	1 389 029	1 418 889	1 449 409	1 480 603	1 612 441	1 619 460	1 768 386
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	535	546	558	570	582	595	648	651	710
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	1	2	2	3	4	9	-69	-69
Nettoutbetalningar +/-	0	1 960	4 018	6 178	8 444	10 819	21 500	-172 198	-170 963
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 9 i denna kalkyl) men med inflation +2 %									
Årsavgift, totalt	1 331 229	1 361 774	1 393 086	1 425 188	1 458 102	1 491 850	1 635 677	1 675 324	1 849 625
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	535	547	560	573	586	599	657	673	743
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	2	3	5	7	9	18	-47	-36
Nettoutbetalningar +/-	0	3 920	8 076	12 478	17 137	22 066	44 736	-116 334	-89 724

11. NYCKELTAL

1. Anskaffningsvärde per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. ¹⁾	60 714
2. Insatser och upplåtelseavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. ¹⁾	50 866
3. Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. ¹⁾	535
4. Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter.	87,57%
5. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt. ²⁾	9 848
6. Sparande per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt. ²⁾	0
7. Föreningens energikostnader per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt.	4
8. Föreningens driftskostnader inklusive energikostnader per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt. ²⁾	155
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⁾	121

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.

Intyg av kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Villan i Limhamn

Undertecknade har för ändamål enligt 5 kap 6 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl avseende Brf Villan i Limhamn (769643-5150) och får i anledning härav avge följande intyg.

Föreningen förvärvar fastigheten (3/5, efter klyvning) genom förvärv av samtliga aktier i Limhamn Sjön 2 Fastighet AB, som äger aktuell del av fastigheten, från Limhamn Villavägen 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 radhusform, avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Byggnaderna ligger helt intill varandra och ändamålsenlig samverkan kommer att föreligga.

Kostnadskalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och 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	2026-07-07
Registreringsbevis	2026-07-02
Stadgar	2026-06-25
Fastighetsdatautdrag	2026-06-04
Tax.beräkning	2026-07-01
Bygglov	2026-02-25
Relationsritningar	
Förvärvshandlingar	2026-06-11
Totalentreprenadavtal & AF m m	2026-03-16
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 Villan i Limhamn, organisationsnummer 769643-5150.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Villan i 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 Villan i Limhamn om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Charlotte Gustafsson
jurist

Följande handlingar har undertecknats den 11 augusti 2026

**Kostnadskalkyl Brf Villan i Limhamn (radhus) SLUTLIG.pdf**

(438970 byte)
SHA-512: 633c73af8f93f6a4d4e58e225f8811a1a2716
bd820c09a406259aff435a8d2fb020c1ba80b8b704ed83
fbb83ce0f5c7b1fa709c3ea4f777eadbc6d1d97efab55

**Intyg Villan.pdf**

(118593 byte)
SHA-512: 995b9ccacee5a42b17ffeb04580cb535cf37c
ba8ca0653054136d038d8d4eeded84472f0d66d614dcbc
a3e6fea080fba42b76879605ff90a5d55f4ccf33fc4f4

**BeslutBifall Villan.pdf**

(239127 byte)
SHA-512: 3ba637d198293c43052a91c76ca1b504647f2
1ca495c04030e664a647d5e3324e5ccc78271027cbd30a
f30adf40a0c55d4ad39988fcca3a2bbc4b67243237155

Underskrifter

2026-08-11 14:27:29 (CET)

**Peter Kuylenstierna, Brf Villan i Limhamn**

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

2026-08-07 18:58:19 (CET)

**Simon Ingvar Svensson, Brf Villan i Limhamn**

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

2026-08-10 22:59:51 (CET)

**Ulrika Britta Bladh, Brf Villan i Limhamn**

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

2026-08-11 16:29:15 (CET)

**Nils Lennart Fällström, .**

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

2026-08-11 17:03:57 (CET)

**Robert Wikström, .**

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



Undertecknandet intygas av Assently



Kostnads kalkyl Brf Villan i 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:

8ace929935838ecb20c652e81aeb3a28775f30c138ba4bafed364401861c58639adc8f23a6f01558321cb65c41c157191c4ae56d911e504faa8301f5b9f49ec9



Om detta kvitto

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