

KOSTNADSKALKYL

BRF KUMIKO
769643-2124

september 2025



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	4
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status.....	4
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning</i>	<i>4</i>
3.2	<i>Teknisk underhållsplan</i>	<i>5</i>
4	Taxeringsvärde	5
5	Föreningens anskaffningskostnad	6
6	Finansiering.....	6
7	Föreningens kostnader	6
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader.....</i>	<i>6</i>
7.2	<i>Fastighetsskatt/avgift.....</i>	<i>7</i>
7.3	<i>Avskrivningar.....</i>	<i>7</i>
8	Föreningens intäkter.....	8
9	Nyckeltal.....	8
10	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys.....	9
10.1	<i>Ekonomisk prognos</i>	<i>9</i>
10.2	<i>Känslighetsanalys.....</i>	<i>10</i>
11	Lägenhetsredovisning.....	11
12	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet	12

BILAGOR: INTYG ENLIGT 5 KAP 3 § BOSTADSRÄTTSLAGEN
TEKNISK UNDERHÅLLSPLAN

KOSTNADSKALKYL

BRF KUMIKO

1 ALLMÄNT

Brf Kumiko med org.nr. 769643-2124 har registrerats hos Bolagsverket 2025-07-29. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för kostnadskalkylens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Bostadsrättsföreningen avser att genom nybyggnation uppföra ett flerfamiljshus med 16 bostadsrättslägenheter på fastigheten Lagerkransen 1 i Lund kommun. Byggnaderna är placerade på ett sätt som möjliggör en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna. Bygglov har erhållits.

Lagerkransen 1 AB (org.nr. 559512-9692) har tecknat köpe- och genomförandeavtal för fastigheten Lagerkransen 1 med Lunds kommun. Föreningens förvärv av fastigheten sker genom att föreningen förvärvar aktierna i Lagerkransen 1 AB (bolaget) vars enda tillgång är fastigheten. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten (via transportköp) från bolaget. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde blir lägre än det redovisade anskaffningsvärdet vilket innebär att om föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset.

Efter fastighetsförvärvet kommer bostadsrättsföreningen att vara beställare av en totalentreprenad för uppförande av byggnaden. Färdigställande beräknas ske under första kvartalet 2027. Upplåtelse av bostadsrätter och inflyttning avses ske efter att en ekonomisk plan har upprättats.

Bostadsrättsföreningen avser att ingå förhandsavtal om att i framtiden upplåta lägenheter med bostadsrätt. Eventuella förskott får endast tas ut efter godkännande från Bolagsverket, sedan betryggande säkerhet har ställts till Bolagsverket. HM Invest Nr 1 AB (org. nr. 559519-2252) kommer att förbinda sig att förvärva samtliga lägenheter som inte tecknats av annan köpare. Detta ska ske senast sex månader efter färdigställande och till insatskapital som fastställs i den ekonomiska planen.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Lagerkransen 1
Kommun	Lund
Församling	Östra Torn
Areal	667 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd Detaljplan för Östra Torn 27:2 (handelskvarter mm centrala Brunnshög) i Lund, akt 1281K-P1297. Laga kraft 2018-05-07.
Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten belastas av servitut avseende Sopsug, 1281K-22166.2.Rätt att se till, underhålla och reparera sopsugsanordning. Förmån Lund Höjdpunkten 3. Last Lund Lagerkransen 1, 3, S:1.
Samfällighet	Lund Lagerkransen S:1. Förvaltas genom Lagerkransen samfällighetsförening (717923-1605).
Gemensamhetsanläggning	Lund Lagerkransen GA:1. Avser gångväg. Andelstal 1/5.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, styrelseansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring m.m. Föreningen avser att teckna kollektivt bostadsrättstillägg.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2027
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 5 våningsplan.
Uthyrningsbar area	1 182 m ² .
Bostadslägenheter	16 lägenheter om sammanlagt 1 182 m ² .

Uppvärmningssystem	Fjärrvärme med vattenburet system.
Ventilation	Lägenhetsaggregat, FTX
Vatten	Kommunalt. Avloppsledningar i gjutjärn/plast. Vattenledningar i PEX-rör.
El	Föreningen har eget abonnemang för fastighetsel. Stigarledning i trapphus, lägenhetscentraler med automatsäkringar.
Hiss	En hiss.
Grundläggning	Platta på mark.
Stomme	Betong/trä.
Bjälklag	Betong.
Yttertak	Papp, solceller.
Fasader	Betong och trä.
Fönster	Laserade träfönster eller trä/aluminium.
Balkong	Betong med aluminiumräcke.
Sophantering	Miljörum.
Parkering	Föreningen har möjlighet att nyttja 8 p-platser i p-hus ägt av LKP mot erläggande av gällande parkeringsavgift.
Mark	Innegård med plantering, gräsyta, växthus och pergola.

3.2 Teknisk underhållsplan

Föreningen har upprättat en teknisk underhållsplan som visar föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov de kommande 50 åren. Finansieringen av underhållet säkerställs dels genom den löpande avsättningen till underhållsfonden, dels genom det låneutrymme som frigörs när föreningen amorterar på sina lån.

4 TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde för år 2025 är 36 200 000 kr, fördelat på byggnader 30 000 000 kr och mark 6 200 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet kommer att tas fram vid en särskild taxering.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m ²
Totalt inköpspris mark, aktier, entreprenad-kostnader, byggherrekostnader m.m.	73 000 000	61 760
Anskaffningskostnad	73 000 000	61 760
Ingående saldo	100 000	
Anskaffningskostnad + kassa	73 100 000	61 844

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta %	Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	15 850 000	-	3,00	475 500	79 250 554 750	3,00
Summa lån år 1	15 850 000	Snittränta:	3,00	475 500	79 250 554 750	3,00
Insatser	57 250 000					
Summa finansiering år 1	73 100 000					

Amorteringsperioden för föreningens lån är 94 år. Under de första 5 åren sker amortering med 0,5% per år och därefter med 1,1% per år under den resterande amorteringsperioden.

Föreningen ställer säkerhet för lånen i form av pantbrev.

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Driftskostnader som fördelas efter andelstalet		
Vatten	60 000	51
Fjärrvärme - uppvärmning	55 000	47
Fastighetsel	30 000	25
Renhållning	55 000	47
Revision	15 000	13
Ekonomisk förvaltning	30 000	25
Fastighetsskötsel, städning, hiss	70 000	59
Försäkring	20 000	17
Löpande underhåll/reserv	25 000	21
Delsumma	360 000	305
Driftskostnader som debiteras efter förbrukning		
Varmvatten	45 000	38
Hushållsel	85 000	72
Delsumma	130 000	110
Summa driftkostnad år 1	490 000	415
Avsättning yttre underhåll	76 830	65
Årlig höjning av driftskostnader (snitt) %	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

Föreningen svarar enligt stadgarna för allt yttre underhåll av föreningens byggnader och mark. För detta ändamål har föreningen upprättat en teknisk underhållsplan på 50 år. Finansieringen av underhållet säkerställs dels genom den löpande avsättningen till underhållsfonden, dels genom det låneutrymme som frigörs när föreningen amorterar på sina lån.

7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	36 200 000
Kommunal fastighetsavgift (från och med 2043)	27 584

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 724 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från 2043.

7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	56 194 375
Avskrivning per år	776 418

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt komponentmetoden. Den vägda genomsnittliga nyttjandetiden för komponenterna är 94 år.

Föreningen avser att tillämpa bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning (K3), vilket innebär att byggnaden delas in i komponenter med olika avskrivningstider.

Komponent	Anskaffnings- kostnad kr	Nyttjande- period	Avskrivning kr per år % per år
Stomme & grund (inkl. brh underhållsansvar)	35 402 456	120	295 020 0,8
Stamledning värme	3 371 663	80	42 146 1,3
Stamledning VA	3 371 663	50	67 433 2,0
Fasad	2 809 719	40	70 243 2,5
Fönster	1 685 831	60	28 097 1,7
Yttertak	2 247 775	30	74 926 3,3
El	3 371 663	50	67 433 2,0
Balkong	1 685 831	50	33 717 2,0
Ventilation	1 123 888	20	56 194 5,0
Hiss	561 944	30	18 731 3,3
Styr & övervakning	561 944	25	22 478 4,0
Summa	56 194 375	94	776 418 1,4

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	1 004 700	850
Årsavgifter förbrukning	130 000	110
Ränteintäkter	2 000	
Totala intäkter år 1	1 136 700	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,00 %	
Årlig höjning av bostadshyror (snitt), %	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

9 NYCKELTAL

Nyckeltalen i tabellen avser kr/m² total bostadsarea (BOA) om inget annat anges.

kr/m ²	area bostadsrätt
Anskaffningskostnad	61 760
Skuldsättning år 1	13 409
Insatser	48 435
Årsavgift andelstal år 1	850
Årsavgift förbrukning år 1	110
Total årsavgift år 1	960
Energikostnader år 1	135
Driftskostnader inkl. energikostnader år 1	415
Sparande år 1	145
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	132
Kassaflöde år 1	78

10 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1 - 6 år samt år 10 och 20 givet ett inflationsantagande om i genomsnitt 2,0% per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% och 4,0% i stället för i genomsnitt 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0% och 2,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

10.1 Ekonomisk prognos

År	1 2025	2 2026	3 2027	4 2028	5 2029	6 2030	10 2034	20 2044
Inflation %	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Ränta	475 500	473 123	470 745	468 368	465 990	463 613	442 741	390 562
Ränta %	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Avskrivningar	776 418	776 418	776 418	776 418	776 418	776 418	776 418	776 418
Driftskostnader	490 000	499 800	509 796	519 992	530 392	541 000	585 595	713 837
Fastighetsskatt/avgift	-	-	-	-	-	-	-	40 187
Summa kostnader	1 741 918	1 749 341	1 756 959	1 764 777	1 772 800	1 781 030	1 804 754	1 921 004
Årsavgift/m ² (bostäder)	850	867	884	902	920	938	1 016	1 238
Årsavgifter bostäder	1 004 700	1 024 794	1 045 290	1 066 196	1 087 520	1 109 270	1 200 710	1 463 658
Årsavgifter förbrukning	130 000	132 600	135 252	137 957	140 716	143 531	155 362	189 385
Ränteintäkter	2 000	2 302	2 886	3 760	4 935	6 423	8 260	41 401
Summa intäkter	1 136 700	1 159 696	1 183 427	1 207 912	1 233 171	1 259 223	1 364 332	1 694 445
Årets Resultat	-605 218	-589 644	-573 532	-556 865	-539 629	-521 807	-440 422	-226 560
Ackumulerat redovisat resultat	-605 218	-1 194 862	-1 768 394	-2 325 259	-2 864 888	-3 386 695	-5 273 742	-8 422 331
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-605 218	-589 644	-573 532	-556 865	-539 629	-521 807	-440 422	-226 560
Återföring avskrivningar	776 418	776 418	776 418	776 418	776 418	776 418	776 418	776 418
Amorteringar	-79 250	-79 250	-79 250	-79 250	-79 250	-173 931	-173 931	-173 931
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	91 950	107 524	123 636	140 303	157 539	80 680	162 065	375 927
Avsättning till yttre underhåll	-76 830	-78 367	-79 934	-81 533	-83 163	-84 827	-91 819	-111 927
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	15 120	29 157	43 702	58 770	74 376	-4 146	70 246	264 001
Ingående saldo kassa	100 000							
Ackumulerat saldo kassa¹	191 950	299 474	423 110	563 413	720 952	801 632	1 324 534	4 200 818
Ackumulerad avsättning underhåll	76 830	155 197	235 131	316 663	399 826	484 653	841 267	1 866 767

¹ Ackumulerat saldo kassa visar situationen om inget underhåll utförs under perioden. Kassen visar då att föreningen har tillräcklig likviditet för att täcka planerat framtida underhåll som avsatts till underhållsfonden. Om

10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	1 2025	2 2026	3 2027	4 2028	5 2029	6 2030	10 2034	20 2044
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos								
Ränta %	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Inflation %	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	989 580	995 637	1 001 587	1 007 425	1 013 144	1 113 416	1 130 463	1 199 658
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	837	842	847	852	857	942	956	1 015
Årsavgift exkl förbrukning enligt prognos kr/m ²	850	867	884	902	920	938	1 016	1 238
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%								
Ränta %	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 147 080	1 152 647	1 158 388	1 164 307	1 170 409	1 271 376	1 283 304	1 368 246
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	970	975	980	985	990	1 076	1 086	1 158
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	14,2%	12,5%	10,8%	9,2%	7,6%	14,6%	6,9%	-6,5%
Huvudalternativ men låneränta + 2,00%								
Ränta %	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 304 580	1 309 354	1 314 303	1 319 430	1 324 739	1 424 914	1 429 884	1 497 433
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	1 104	1 108	1 112	1 116	1 121	1 206	1 210	1 267
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	29,8%	27,8%	25,7%	23,8%	21,8%	28,5%	19,1%	2,3%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%								
Ränta %	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Inflation %	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	993 863	1 004 719	1 015 971	1 027 633	1 039 716	1 146 914	1 190 224	1 384 832
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	841	850	860	869	880	970	1 007	1 172
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-1,1%	-2,0%	-2,8%	-3,6%	-4,4%	3,4%	-0,9%	-5,4%
Huvudalternativ men inflation + 2,00%								
Ränta %	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Inflation %	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	998 145	1 013 584	1 029 735	1 046 627	1 064 290	1 177 435	1 248 608	1 560 132
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	844	858	871	885	900	996	1 056	1 320
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-0,7%	-1,1%	-1,5%	-1,8%	-2,1%	6,1%	4,0%	6,6%

föreningen utför underhåll under perioden görs uttag ur underhållsfonden och kassan minskar med motsvarande belopp.

² Nettoutbetalningar definieras som utbetalningar minus inbetalningar utom årsavgiften, och innefattar låneräntor, amorteringar, driftskostnader, fastighetsskatt/fastighetsavgift minus årsavgifter för förbrukning. Nettoutbetalningarna med tillägg för avsättning till underhållsfonden visar hur stor årsavgiften (utöver årsavgifter för förbrukning) behöver vara för att kassaflödet ska bli 0.

11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Våning	Beskr	Boarea m ²	Andelstal Alla	Årsavgift		Årsavgift varmvatten kr/mån	Årsavgift hushållsel kr/mån	Andel av föreningens lån, kr
					Insats kr	andelstal kr/mån			
1	bv	4 rok	98	7,6223	4 395 000	6 382	311	587	1 208 134
2	bv	4 rok	96	7,5085	4 295 000	6 286	305	575	1 190 102
3	2	4 rok	96	7,5085	4 450 000	6 286	305	575	1 190 102
4	2	1 rok	33,5	3,9534	1 795 000	3 310	106	201	626 607
5	2	2 rok	44,5	4,5791	2 195 000	3 834	141	267	725 782
6	2	3 rok	85	6,8828	3 850 000	5 763	270	509	1 090 927
7	3	4 rok	96	7,5085	4 550 000	6 286	305	575	1 190 102
8	3	1 rok	33,5	3,9534	1 895 000	3 310	106	201	626 607
9	3	2 rok	44,5	4,5791	2 295 000	3 834	141	267	725 782
10	3	3 rok	85	6,8828	3 950 000	5 763	270	509	1 090 927
11	4	4 rok	96	7,5085	4 595 000	6 286	305	575	1 190 102
12	4	1 rok	33,5	3,9534	1 950 000	3 310	106	201	626 607
13	4	2 rok	44,5	4,5791	2 350 000	3 834	141	267	725 782
14	4	3 rok	85	6,8828	3 995 000	5 763	270	509	1 090 927
15	5	3 rok	105,5	8,0489	5 495 000	6 739	335	632	1 275 754
16	5	3 rok	105,5	8,0489	5 195 000	6 739	335	632	1 275 754
Totalt			1 182,0	100,00	57 250 000	83 725	3 752	7 082	15 849 998

Bostadsrättshavaren svarar utöver årsavgiften för kostnader för bredband. Denna tjänst tecknas genom individuellt avtal med bredbands (och TV) leverantör. Fiber kommer att dras in i fastigheten.

12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal. Kostnaderna för varmvatten och hushållsel fördelas dock efter faktisk förbrukning.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättsföreningen har gemensamt abonnemang för hushållsel och fjärrvärme. Kostnaderna för hushållsel och varmvatten debiteras efter individuell mätning.
- F. Bostadsrättsföreningen har tecknat avtal med LKP om 8 p-platser i p-hus som skall uppföras. Bostadsrättshavare som erbjuds p-plats erlägger månadsavgift enligt gällande parkeringsavgift
- G. Bostadsrättshavaren tecknar eget abonnemang för bredband.
- H. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
 - Fond för yttre underhåll
- I. I kostnadskalkylen redovisade boareor baseras bl.a. på ritningar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- J. De lämnade uppgifterna i denna kostnadskalkyl angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande kända och bedömda förutsättningar.
- K. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Lund, september 2025

Nicholas Hörlin

Olov Lindberg

Mikael Lannerheim

Intyg kostnadskalkyl

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat förestående kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Kumiko, 769643-2124.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingarna som varit tillgängliga för mig och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför min bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser jag att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Lammhult

Urban Blücher

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

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, 250729
- Stadgar registrerade, 250729
- Fastighetsutdrag Lund Lagerkransen 1, 250825
- Registerutdrag Lund Lagerkransen GA:1, 250916
- Aktieöverlåtelseavtal, 250310
- Finansoffert Sparbanken Syd, 250908
- Detaljplan, 2018-05-07
- Köpekontrakt, 180620
- Bygglov, 240404
- Värdeintyg Fastighetsbyrån, 250915
- Taxeringsberäkning
- Ritningar
- Underhållsplan, Tving 250815
- Avfallstaxa, 241107

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Kostnadskalkyl

1(2)

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkylen från september 2025 för Bostadsrättsföreningen Kumiko i Lund kommun, organisationsnummer 769643-2124, får härmed avge följande intyg:

De faktiska uppgifterna som lämnats i kostnadskalkylen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Kalkylen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

Kalkylen innehåller en redogörelse för hur amorteringsprocenten och amorteringsbeloppen räknats fram. Regelverket med övergång till K3 och hur amortering skall förhålla sig till avskrivning är helt nytt och tolkas lite olika av aktörer i branschen. FAR har kommit med tillämpningsexempel för K3 men Boverkets utlovade exempel för ekonomiska planer väntar vi på. Amortering av den låneandel som avser byggnad skall göras över byggnadens (teoretiska) livstid men behöver inte vara rak och amorteringstiden överskrider med råge kostnadskalkylens horisont. Enär amorteringen således kan variera över tid är det upp till varje styrelse att tillse att rätt amortering görs givet händelser under byggnadens förvaltning. Noteras kan att avsättning till underhållsfond dessutom är betryggande.

Bostadsrättsföreningens fastighet har inte besökts i samband med detta intyg enär ett besök inte skulle tillföra något.

Intyget avser en preliminär kostnad.

Bostadsrättsmarknaden på orten är sådan att lägenheterna bedöms kunna upplåtas som planerat.

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

Intygsgivaren har via bolag ansvarsförsäkring hos If.

 RANGIFER_{AB}
VÄND

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen av kostnadskalkylen:

	Datering
- Aktieöverlåtelseavtal	2025-03-10
- A-ritningar	2025-05-30
- Nybyggnadskarta	2025-05-09
- Beslut om försäljning av fastigheten	2018-10-03
- Beslut utseende av intygsgivare	2025-09-01
- Beräkning av taxeringsvärde perioden 2025-2027.	2025-08-30
- Arrendeavtal med förlängningsavtal	2018-11-12 och 2025-03-04
- Detaljplanehandlingar.	2017-08-08
- Avfallstaxa Lunds kommun	2024-11-07
- Fastighetsdatautdrag föreningens blivande fastighet	2025-05-05
- Fastighetsdatautdrag Lagerkransen ga:1	2025-09-16
- Underhållsplan	2025-09-04
- Föreningsstadgar.	2025-07-29
- Offert finansiering, Sparbanken Syd	2025-09-08
- Köpekontrakt fastighet undertecknat av köparen .	2018-06-20
- Registreringsbevis bostadsrättsföreningen uttaget	2025-07-29
- Värdeintyg bostadsrätter	2025-09-15
- Bygglov	2024-04-04

Kungälv dagen för elektronisk signering

Håkan Olsson

Av Boverket förordnad intygsgivare

Tel 070 620 51 31

hakan.storaryr@gmail.com



Olov Lindberg

olov.lindberg@strandlyckanprojket.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Urban Blücher, Gösta & Urban Blücher AB, och Håkan Olsson, Rangifer AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Kumiko, organisationsnummer 769643-2124.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Kumiko har ansökt om godkännande av intygsgivarna Urban Blücher och Håkan Olsson 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

Urban Blücher och Håkan Olsson 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 Kumiko om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlhoff
enhetschef

Agneta Bruno
handläggare

UNDERHÅLLSPLAN

Nyproduktion

Brf Kumiko

Lund



Tving projektnr: 25014

Malmö 2025-08-15

Upprättad av: Fredric Ståhl

Tving byggkonsult AB

Stjärnplan 3
216 18 Malmö/Limhamn

TVING
BYGG OCH FASTIGHETSKONSULT

Allmänt

En underhållsplan är en sammanställning av fastighetens behov av periodiserat underhåll (t.ex. fönstermålning, takrenovering, osv), i underhållsplanen ingår ej det löpande underhållet (t.ex. reparation lås, byte lampor etc). Det primära syftet med underhållsplaneringen är att skapa en ekonomisk beredskap inför framtida underhållsutgifter. Sekundära syften är:

- Minska andelen akut underhåll
- Redskap för att jämna ut kostnader
- Underlättar överföringen av förvaltningsansvaret.
- Faktaunderlag för årligt avsättningsbehov för underhåll
- Underlag för budgetarbetet och för rätt boendekostnad
- Ger tidsintervall för underhåll och enkelt att följa upp och omprioritera åtgärder

Underhållsplanen innehåller uppgifter om allmänna utrymmen i källare, trapphus, teknik-utrymmen, byggnadsdelar och installationer. I underhållsplanen har hyreslokalers eller lägenheters inre underhållsbehov inte undersökts och fastställts, om inte speciellt avtalats om det.

Underhållsplanen innehåller en bedömning av det periodiska underhållsbehovet under kommande 50 år. Varje enskild åtgärd har en uppskattad kostnad och åtgärds tidpunkt angiven. Kostnadsbedömningarna är gjorda efter genomgång av ritningar och handlingar, djupare undersökningar och analyser kan behövas för att fastställa åtgärdsförslag och kostnad. Platsbesök är ej genomfört då byggnaden är under uppförande och alla komponenter och utförande är nya. I planen förutsätts att samtliga komponenter och utförande är gjorda med gängse normer och att material använts med normala underhållsintervall enligt branschstandard. Kostnader understigande 5 000 kr är inte medräknade i underhållsplanen. Ev. byggherrekostnader är ej medräknade i kalkylen och kan tillkomma. Underhållsplanen är inte att betrakta som en skördabalksbesiktning.

Hur ska planen användas?

Arbeta med underhållsplanen aktivt, kontrollera löpande de åtgärder som är inplanerade, ta in offerter och boka in arbeten i god tid innan åtgärden ska genomföras. Planera om eller samplanera åtgärder om vinster kan göras (ekonomiskt eller tidsmässigt). Gör inte för mycket ändringar under året utan uppdatera planen med 12 månaders intervall. När underhållsplanen uppdateras skjuts tidsskalan ett år framåt, åtgärder som är utförda stryks, eller planeras in enligt bedömda intervall. Har åtgärden ej utförts innevarande år planeras den in under kommande år. I samband med årlig revidering är det lämpligt att utföra en status-besiktning av fastigheten och planera in eventuella nya åtgärder som krävs eller omplanera befintliga åtgärder. Observera att utveckling av skador beror på många faktorer och att en aktiv bevakning krävs av hela fastigheten.

Vad innehåller underhållsplanen?

- Kort beskrivning av fastigheten med historik angivet (ombyggnationer och underhåll).
- Sammanfattning av kostnader per huvudkomponent och 50 år (byggdelar och installationer) med årtal angivet för underhållet och nyckeltal.

- Detaljerad sammanställning per byggnadsdel, med åtgärd, åtgärdsår, föregående åtgärdsår angivet med mängdberäkning och kostnad.
- Ekonomiska nyckeltal angivna för perioden 50 år.

Kostnader är grovt bedömda, exklusive moms och i dagens prisläge. Vissa av åtgärderna är fördelaktiga att utföra i samband med andra renoveringar, t.ex. byte av huvudledningar utförs i samband med stambyte (vatten och avlopp). I denna underhållsplan har en sammanställning av periodiska kostnader genomförts, övriga kostnader som tillkommer för fastighetens drift är:

1. Löpande underhåll
2. Kostnader för förbrukningsmedia, till exempel fjärrvärme, vatten, el
3. Kostnader för akuta åtgärder så som vattenläckor etc.
4. Investeringar som nybyggnation eller förbättringar

Information om underhållsplanen

Upprättad av:

Datum: 2025-08-19

Revidering: 2025-00-00

Underlag för rapporten

- FFU upphandling daterat 2025-05-30+rev fasadutformning trä efter anbudsgenomgång
- Stadgar Brf Kumiko 250729

1. Fastighetsfakta

1.1 Fastighetsuppgifter

Adress: Vetenskapsgatan Lund

Fastighetsbeteckning: Lagerkransen 1, Lund

Byggår: 2026

Antal lgh: 16

Antal lokaler: 0

Yta (BOA+LOA): 1182 m²

1.2 Byggnadstekniska uppgifter

Antal trapphus: 1

Källare: Nej

Vind: Nej

Fasader: Betongfasad

Balkonger: J, av betong med aluminiumräcke

Yttertak: Papptak

Fönster: Laserade träfönster

Hiss: Ja, 1 st

Portar/Dörrar: Port till trapphus, säkerhetsdörrar till lägenheter

Sopphantering: Miljörum

Värmeförsörjning: Fjärrvärme

Ventilation: Lägenhetsaggregat, FTX

Avloppsledningar: Gjutjärn/plast från 2026

Vattenledningar: PEX-rör från 2026

Värmeledningar/Radiatorer: PEX från 2026

El: Stigarledning i trapphus, lägenhetscentraler med automatsäkringar

OVK – Obligatorisk ventilationskontroll: Utförd 2026 vid nybyggnation

Energideklaration: Utförd 2026 vid nybyggnation

SBA – Systematisk Brandskydds Arbete: Bedrivs löpande av föreningen/ombud

Brf Kumiko, Lund															
omg=omgång kvm=kvadratmeter															
Underhållsplan år 2026 - 2076															
lpm=löpmeter															
År År År År År År År															
2.1 Tomt, utemiljö och gård	Åtgärd	Senast	Intervall	Nästa år	Mängd	Enhet	Å-pris	Summa	26-30	31-35	36-40	41-45	46-55	56-65	66-76
Marksten	Justering efter sättning, byte sprucket	2026	20	2046	185	kvm	500	93 000	-	-	-	-	93 000	-	93 000
Gräsarmering	Justering efter sättning, byte sprucket	2026	20	2046	130	kvm	400	52 000	-	-	-	-	52 000	-	52 000
Växthus	Byte	2026	30	2056	1	st	50 000	50 000	-	-	-	-	-	50 000	-
Brunnar	Spolning	2026	10	2036	1	omg	15 000	15 000	-	-	15 000	-	15 000	15 000	15 000
Utebelysning	Byte och delvis underhåll	2026	30	2056	1	omg	35 000	35 000	-	-	-	-	-	35 000	-
Skärmtak för cyklar+pergola	Ytskiptsunderhåll och byte skadade delar	2026	15	2041	3	st	20 000	60 000	-	-	-	60 000	-	60 000	60 000
2.2 Fönster, dörrar och portar	Åtgärd	Senast	Intervall	Nästa år	Mängd	Enhet	Å-pris	Summa	26-30	31-35	36-40	41-45	46-55	56-65	66-76
Fönster+glaspartier	Byte	2026	50	2076	80	st	16 000	1 280 000	-	-	-	-	-	-	1 280 000
Fönster+glaspartier	Strykning laserade fönster inkl justering	2026	12	2038	80	st	2 500	200 000	-	-	200 000	-	200 000	200 000	
Balkongdörrar	Byte	2026	50	2076	42	st	20 000	840 000	-	-	-	-	-	-	840 000
Entredörrar	Underhåll	2026	12	2038	2	st	8 000	16 000	-	-	16 000	-	16 000	16 000	-
Miljörumdörr, Förrådsdörr	Byte	2026	30	2056	5	st	12 000	60 000	-	-	-	-	-	60 000	-
Lägenhetsdörrar	Byte	2026	50	2076	16	st	20 000	320 000	-	-	-	-	-	-	320 000
2.3 Fasad och balkonger	Åtgärd	Senast	Intervall	Nästa år	Mängd	Enhet	Å-pris	Summa	26-30	31-35	36-40	41-45	46-55	56-65	66-76
Träpanel balkfront	Ytbehandling, byte delar	2026	15	2041	31	st	2 500	78 000	-	-	-	78 000	-	78 000	78 000
Träpanel på fasad TP 1	Ytbehandling, byte delar	2026	15	2041	180	kvm	1 000	180 000	-	-	-	180 000	-	180 000	180 000
Träpanel på fasad TP 2, ribbor	Ytbehandling, byte delar	2026	15	2041	25	kvm	1 200	30 000	-	-	-	30 000	-	30 000	30 000
Pergola	Ytbehandling, byte delar	2026	15	2041	30	lpm	3 000	90 000	-	-	-	90 000	-	90 000	90 000
Fasad	Lagning betongelement och byte fog	2026	20	2046	697	kvm	500	348 000	-	-	-	-	348 000	-	348 000

Balkonger	Byte	2026	60	2086	16	st	100 000	1 600 000	-	-	-	-	-	-	-
2.4 Tak och vind	Åtgärd	Senast	Intervall	Nästa år	Mängd	Enhet	Å-pris	Summa	26-30	31-35	36-40	41-45	46-55	56-65	66-76
Tak av papp	Byte	2026	30	2056	300	kvm	700	210 000	-	-	-	-	-	210 000	-
Taksäkerhet	Byte	2026	30	2056	1	omg	50 000	50 000	-	-	-	-	-	50 000	-
Takavvattning	Byte	2026	30	2056	52	lpm	500	26 000	-	-	-	-	-	26 000	-
Solcellsanläggning	Byte paneler	2026	25	2051	48	st	3 500	168 000	-	-	-	-	168 000	-	-
2.5 Trapphus och hiss	Åtgärd	Senast	Intervall	Nästa år	Mängd	Enhet	Å-pris	Summa	26-30	31-35	36-40	41-45	46-55	56-65	66-76
Hiss	Byte hisskorg, motor och styrning	2026	30	2056	1	st	600 000	600 000	-	-	-	-	-	600 000	-
Trapphus och trappor	Underhåll	2026	20	2046	1	st	100 000	100 000	-	-	-	-	100 000	-	100 000
Aluminiumräcken trappor	Ytbehandling	2026	20	2046	5	plan	8 000	40 000	-	-	-	-	40 000	-	40 000
2.6 Bottenplan, gemensam	Åtgärd	Senast	Intervall	Nästa år	Mängd	Enhet	Å-pris	Summa	26-30	31-35	36-40	41-45	46-55	56-65	66-76
Förråd och städ	Målning, golv och tak	2026	15	2041	4	st	15 000	60 000	-	-	-	60 000	-	60 000	60 000
2.7 El, värme och ventilation	Åtgärd	Senast	Intervall	Nästa år	Mängd	Enhet	Å-pris	Summa	26-30	31-35	36-40	41-45	46-55	56-65	66-76
OVK	Besiktning och åtgärder	2026	3	2029	16	st	700	11 000	11 000	22 000	11 000	22 000	33 000	44 000	33 000
Ventilationsaggregat	Byte	2026	30	2056	16	st	20 000	320 000	-	-	-	-	-	320 000	-
Fjärrvärmecentral	Byte, inkl pumpar	2026	35	2061	1	st	250 000	250 000	-	-	-	-	-	250 000	-
Värmesystem	Byte stamventiler och injustering	2026	20	2046	1	st	75 000	75 000	-	-	-	-	75 000	-	75 000
El	Byte fastighets-el	2026	50	2076	16	lgh	25 000	400 000	-	-	-	-	-	-	400 000
2.8 Tapp- och spillvatten	Åtgärd	Senast	Intervall	Nästa år	Mängd	Enhet	Å-pris	Summa	26-30	31-35	36-40	41-45	46-55	56-65	66-76
Spillvattenledningar	Spolning och filmning	2026	8	2034	16	st	1 500	24 000	-	24 000	-	24 000	24 000	24 000	48 000
Spill- och tappvattenledningar	Stambyte inkl nya badrum	2026	50	2076	16	st	190 000	3 040 000	-	-	-	-	-	-	3 040 000
2.9 Övrigt	Åtgärd	Senast	Intervall	Nästa år	Mängd	Enhet	Å-pris	Summa	26-30	31-35	36-40	41-45	46-55	56-65	66-76
Energideklaration	Besiktning	2026	10	2036	1	st	15 000	15 000	-	-	15 000	-	15 000	15 000	30 000



Brf Kumiko, Lund

Underhållsplan år 2026 - 2075

BOA	1182	m2
LOA	0	m2
Summa	1182	

Ekonomisk sammanställning 50 år						
26-30	31-35	36-40	41-45	46-55	56-65	66-76
11 000	46 000	257 000	544 000	1 179 000	2 413 000	7 212 000
Totalsumma 50 - årsplan				11 662 000 kr		
Per år snitt				233 240 kr		
Per kvm/år - 50 år				197 kr		
Per kvm/år - 20 år				36 kr		
Per kvm/år - 10 år				5 kr		



Verifikat

Document ID 09222115557558399028

Dokument

Sammanfogad Kostnadskalkyl (intyg, bifall och UHP)
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2025-09-29 16:41:15 CEST (+0200) av olov
Lindberg (oL)
Färdigställt 2025-09-29 17:58:21 CEST (+0200)

Signerare

olov Lindberg (oL) Forum Fastighetsekonomi olov.lindberg@fforum.se Signerade 2025-09-29 16:41:17 CEST (+0200)	Nicholas (N) nicholas.horlin@gmail.com Signerade 2025-09-29 16:42:28 CEST (+0200)
Mikael (M) mikael.lannerheim@sydo.se Signerade 2025-09-29 16:42:39 CEST (+0200)	Urban (U) urbanblycher@gmail.com Signerade 2025-09-29 17:58:21 CEST (+0200)
Håkan (H) hakan.storaryr@gmail.com Signerade 2025-09-29 17:04:07 CEST (+0200)	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

