

Kostnadskalkyl
Bostadsrättsföreningen Tilia
Organisationsnummer 769643-2272
Lund

Denna kostnadskalkyl har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Preliminär beskrivning av fastigheten
- C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Beräknat taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och Nyckeltal
- F. Föreningens kostnader
- G. Föreningens intäkter
- H. Redovisning av lägenheterna
- I. Ekonomisk prognos
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

Intyg kostnadskalkyl
Boverket bifall intygsgivare

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Tilia som har sitt säte i Lunds kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2025-08-12, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Nyproduktion av föreningens byggnad, ett flerbostadshus på fastigheten Lund Sandryggen 4, har påbörjats. Föreningen avser att teckna förhandsavtal så snart kostnadskalkylen har intygats och erforderliga tillstånd erhållits. Förskottsgaranti kommer att ställas genom bankgaranti eller försäkring.

Preliminär tidpunkt för inflyttning och tecknande av upplåtelseavtal är tredje kvartalet 2026. Exakta datum meddelas senast tre månader i förväg.

I enlighet med 5 kap. 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat denna kostnadskalkyl för föreningens verksamhet som underlag för att kunna teckna förhandsavtal.

Uppgifterna i kalkylen baseras på beräknade kostnader för förvärv av fastigheten, entreprenader m.m. Kalkylen har upprättats efter beviljat bygglov men före färdigställande.

Beräkningarna av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundas på de bedömningar och förutsättningar som gällde vid kalkylens upprättande i oktober 2025. Samtliga kostnader är kalkylerade.

En teknisk underhållsplan kommer att tas fram inför den ekonomiska planen. Föreningen avser att göra årliga avsättningar till underhåll samt vid behov använda amorteringar och kassalikviditet för framtida underhållsåtgärder.

Föreningen bedöms som ett privatbostadsföretag.

Föreningen kommer att förvärva fastigheten genom att köpa ett aktiebolag med tillhörande entreprenadavtal, vars enda tillgång utgörs av fastigheten. Vid en eventuell framtida försäljning av fastigheten kommer realisationsvinst att uppkomma baserat på det skattemässiga värdet vid förvärvstidpunkten. Eftersom föreningen inte avser att avyttra fastigheten har latent skatt inte beaktats i denna kostnadskalkyl den kommer i stället att beräknas i samband med den ekonomiska planen.

Fastigheten kommer att vara försäkrad, inklusive fastighetsförsäkring och styrelseansvarsförsäkring.

Föreningen planerar för tillgång till mobilitetstjänster såsom cykelpool och bilpool. Tjänsterna tillhandahålls genom avtal med extern leverantör och syftar till att underlätta hållbara och flexibla resvanor. Omfattning och upplägg kan komma att justeras över tid utifrån hur tjänsterna nyttjas och de boendes behov.

B. Preliminär beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Lund Sandryggen 4
Adress	Järnåkravägen 1, Lund
Tomtens areal	1 289 kvm
Bostadsarea	Ca 4 138 kvm Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning
Byggnadens utformning	Flerbostadshus
Byggår	2025 – 2026
Antal bostadslägenheter	72 bostadsrätter samt 2 gästlägenheter
Upplåtelseform	Äganderätt, föreningen kommer att äga marken
Bygglov/startbesked	2024-06-07 (bygglov), 2024-12-18 (delstartbesked)
Rättigheter	Ledning – last avtalsservitut 12-IM3-57/106.1 Ledning – last avtalsservitut 12-IM3-59/1426.1 Väg – förmån officialservitut 1281K-22179.1
Detaljplan	1281K-P280, Detaljplan för del av Sandryggen 1 i Lunds kommun. Genomförandetid 2021-01-05 – 2031-01-04
Gemensamma anordningar	
Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
El	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare i/till lägenheterna
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme från undercentral till vattenburna radiatorer.
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft (FTX) med gemensamt aggregat placerat i källaren.
Kommunikationer	Hiss (2 st) /trappor/korridor
Avfall	Gemensamt miljörum
Parkering	2 bilpoolsplatser och 1 HCP.
Cykelparkering	142 cykelplatser samt 3 utrymmen för större cyklar (varav 6 cyklar ingår i gemensam cykelpool)
Bredband/fiber	Tele2
Preliminär byggnadsbeskrivning för projektet	
Grundläggning	Platta på mark/pelarkonstruktion
Byggnadsstomme	Betong
Yttervägg	Betong
Lägenhetsskiljande väggar	Betong
Innerväggar i lägenheten	Gipsväggar
Bjälklag	Betong
Fasad	Trä och dektopskiva
Yttertak	Papp
Ytterdörr	Lägenhet, trä
Fönster	Trä/aluminium
Balkong	Betongplatta med målade aluminiumräcken och glasinfallningar

Preliminär lägenhetsbeskrivning

Generell

Golv

Väggar

Tak

Övrigt

Hall

Kök

Plank i härdat trä

Målade

Målat

Fönsterbänkar i Dekton Grigo

Keramiska plattor vid lägenhetsentrédörr (del av hall)

Målade luckor

Bänkskiva Dekton Grigo med infälld diskho

Spishäll infälld i bänkskiva

Inbyggnadsugn

Separat kyl och frys alt. kombination kyl/frys

Diskmaskin

Mikrovågsugn

Fläkt centralt aggregat

Keramiska plattor på golv

Kakel på väggar

Golvmonterad toalett

Vägghängt tvättställ

Spegel över tvättstället

Duschväggar

Handdukstork

Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin

Klädkammare i lägenheten. Merparten av förråden finns i lägenheterna; ca 20 förråd är belägna i källaren

Bad/tvätt/wc

Förvaring

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

Förvärvskostnader (Kr)	
Anskaffningskostnad*	299 190 290
Likvidreserv, dispfond	300 000
Totalkostnad	299 490 290

*Förvärv AB, fastighet, entreprenad och övriga kostnader

D. Beräknat taxeringsvärde

Preliminärt beräknat värde (på Skatteverkets hemsida). Den slutliga bedömningen görs av Skatteverket efter färdigställande.

Taxeringsvärde	Bostäder	
Byggnadsvärde	127 000 000	127 000 000
Markvärde	38 000 000	38 000 000
Totalt	165 000 000	165 000 000

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	50 147 790
Säkerhet	pantbrev
Bindningstider planeras som en mix av korta och längre löptider	
Räntesats*	3,20%
Amortering år 1	0,80%
Belopp amortering per år 1	401 182
Räntekostnad år 1	1 604 729
Totalbelopp år 1 (ränta+amortering)	2 005 912

*Preliminär ränta Nordea 2025-09-24, 3 mån 2,65%, 2 år 2,54%, 3 år 2,70%, 4 år 3,07% och 5 år 3,23%

Finansiering	
Insatser	226 675 000
Föreningens lån	50 147 790
Upplåtelseavgift	22 667 500
Summa finansiering	299 490 290

Nykeltal (BOA)	
Totalkostnad per kvm (inkl gästlägenheter)	71 069
Lån per kvm (inklusive gästlägenheter)	11 900
Genomsnittsansats per kvm (bostadsrätt)	54 783
Årsavgift per kvm (bostadsrätt)	816
Driftskostnader per kvm (inklusive gästlägenheter)	489
Hysesintäkt bedömd gästlägenheter per kvm (bostadsrätt)	36
Tillägg avgifter per kvm (bostadsrätt)	181
Underhållsavsättning + amortering per kvm (inkl gästlägenheter)	145
Kassaflöde per kvm (inklusive gästlägenheter)	50

F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 4 214

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	3 542 859
Räntor	1 604 729
Summa finansiella kostnader:	5 147 589

Driftkostnader (inkl moms i förekommande fall)		kr/kvm
Fastighetsel (ej hushålls), obs efter tillskott solenergi	100 000	24
Hushållsel-tillägg bekostas av brhavare	289 639	69
Vatten och avlopp (kallvatten)	240 000	57
Varmvatten-tillägg bekostas av brhavare	165 508	39
Fjärrvärme (exkl varmvatten)	220 000	52
Avfall	100 000	24
Fastighetsförsäkring	90 000	21
Fastighetsskötsel	180 000	43
Ekonomisk Förvaltning	110 000	26
Trappstädning (2 ggr/mån)	75 000	18
Arvode (revision+styrelse)	55 000	13
Bredband/fibertillägg-tillägg bekostas av brhavare	135 960	32
Bil & cykelpool-tillägg bekostas av brhavare	168 480	40
Löpande underhåll/diverse	130 000	31
Summa drift:	2 059 587	489

Driftkostnaderna inkluderar schablonmässiga värden baserade på normalförbrukning. Faktiska kostnader kan variera.

Underhållsfondering	
Underhållsfond-schablon	211 000 50

I enlighet med föreningens stadgar §54

Skatter och avgifter	
Fastighetsavgift **	0
Summa skatter och avgifter:	0

**Fastigheten bedöms få värdeår 2026 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.

Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):	2 270 587
---	------------------

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	3 377 592 816
Tillägg (hushållsel, varmvatten och mobilitet)	748 907 181
Gästlägenheter	150 000 36
Summa intäkter:	4 276 499

Solceller 12 400 Kwh per år varav 79% till fastighetsel

H. Redovisning av lägenheterna

Lgh nr	Vän plan	Ant rok	BOA kvm	Insatser	Upplåtelse	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Hushel	Prel tillägg kr/mån V.vatten	Bredb	Bil& cykelpool	Andels- tal	Del av brf-län	B/U/T **	C **
1001	1	4	77,7	3 795 000	379 500	58 150	4 846	453	259	145	195	0,01722	863 366	U	nej
1002	1	4	93,7	4 450 000	445 000	67 036	5 586	547	312	145	195	0,01985	995 303	U	nej
1003	1	2	42,8	2 195 000	219 500	38 767	3 231	250	143	145	195	0,01148	575 577	U	nej
1101	2	1	34	1 895 000	189 500	33 879	2 823	198	113	145	195	0,01003	503 012	B	ja
1102	2	1	34,9	1 895 000	189 500	34 379	2 865	204	116	145	195	0,01018	510 433	B	nej
1103	2	1	34,3	1 895 000	189 500	34 046	2 837	200	114	145	195	0,01008	505 486	B	ja
1104	2	4	77,7	3 850 000	385 000	58 150	4 846	453	259	145	195	0,01722	863 366	B	ja
1105	2	4	93,7	4 495 000	449 500	67 036	5 586	547	312	145	195	0,01985	995 303	B	nej
1106	2	2	62,1	2 650 000	265 000	49 486	4 124	362	207	145	195	0,01465	734 727	B	nej
1107	2	2	54,8	2 395 000	239 500	45 431	3 786	320	183	145	195	0,01345	674 530	B	ja
1108	2	1	33,6	1 795 000	179 500	33 657	2 805	196	112	145	195	0,00996	499 713	ja	
1201	3	1	34	1 950 000	195 000	33 879	2 823	198	113	145	195	0,01003	503 012	B	ja
1202	3	1	34,9	1 950 000	195 000	34 379	2 865	204	116	145	195	0,01018	510 433	B	nej
1203	3	1	34,3	1 950 000	195 000	34 046	2 837	200	114	145	195	0,01008	505 486	B	ja
1204	3	4	77,7	3 895 000	389 500	58 150	4 846	453	259	145	195	0,01722	863 366	B	ja
1205	3	4	93,7	4 550 000	455 000	67 036	5 586	547	312	145	195	0,01985	995 303	B	nej
1206	3	2	62,1	2 695 000	269 500	49 486	4 124	362	207	145	195	0,01465	734 727	B	nej
1207	3	2	54,7	2 450 000	245 000	45 376	3 781	319	182	145	195	0,01343	673 706	B	ja
1208	3	2	54	2 450 000	245 000	44 987	3 749	315	180	145	195	0,01332	667 934	B	ja
1209	3	3	77,4	3 550 000	355 000	57 983	4 832	452	258	145	195	0,01717	860 892	B	nej
1210	3	3	71,2	3 450 000	345 000	54 540	4 545	415	237	145	195	0,01615	809 766	B	nej
1211	3	1	35	1 950 000	195 000	34 435	2 870	204	117	145	195	0,01020	511 258	B	ja
1301	4	1	34	1 995 000	199 500	33 879	2 823	198	113	145	195	0,01003	503 012	B	ja
1302	4	1	34,9	1 995 000	199 500	34 379	2 865	204	116	145	195	0,01018	510 433	B	nej
1303	4	1	34,3	1 995 000	199 500	34 046	2 837	200	114	145	195	0,01008	505 486	B	ja
1304	4	4	77,7	3 950 000	395 000	58 150	4 846	453	259	145	195	0,01722	863 366	B	ja
1305	4	4	93,7	4 595 000	459 500	67 036	5 586	547	312	145	195	0,01985	995 303	B	nej
1306	4	2	62,1	2 750 000	275 000	49 486	4 124	362	207	145	195	0,01465	734 727	B	nej
1307	4	2	54,7	2 495 000	249 500	45 376	3 781	319	182	145	195	0,01343	673 706	B	ja
1308	4	2	54	2 495 000	249 500	44 987	3 749	315	180	145	195	0,01332	667 934	B	ja
1309	4	3	77,4	3 595 000	359 500	57 983	4 832	452	258	145	195	0,01717	860 892	B	nej
1310	4	3	71,2	3 495 000	349 500	54 540	4 545	415	237	145	195	0,01615	809 766	B	nej
1311	4	1	35	1 995 000	199 500	34 435	2 870	204	117	145	195	0,01020	511 258	B	ja
1401	5	1	34	2 195 000	219 500	33 879	2 823	198	113	145	195	0,01003	503 012	B	ja
1402	5	1	34,9	2 195 000	219 500	34 379	2 865	204	116	145	195	0,01018	510 433	B	nej
1403	5	1	34,3	2 195 000	219 500	34 046	2 837	200	114	145	195	0,01008	505 486	B	ja
1404	5	4	77,7	3 995 000	399 500	58 150	4 846	453	259	145	195	0,01722	863 366	B	nej
1405	5	3	70,8	4 895 000	489 500	54 318	4 526	413	236	145	195	0,01608	806 468	T	nej
1406	5	2	43,1	2 495 000	249 500	38 933	3 244	251	144	145	195	0,01153	578 051	B	nej
1407	5	2	54,7	2 695 000	269 500	45 376	3 781	319	182	145	195	0,01343	673 706	B	ja
1408	5	2	54	2 695 000	269 500	44 987	3 749	315	180	145	195	0,01332	667 934	B	ja
1409	5	3	77,4	3 795 000	379 500	57 983	4 832	452	258	145	195	0,01717	860 892	B	nej
1410	5	3	71,2	3 695 000	369 500	54 540	4 545	415	237	145	195	0,01615	809 766	B	nej
1411	5	1	35	2 195 000	219 500	34 435	2 870	204	117	145	195	0,01020	511 258	B	ja
1501	6	1	34	2 225 000	222 500	33 879	2 823	198	113	145	195	0,01003	503 012	B	ja
1502	6	1	34,9	2 225 000	222 500	34 379	2 865	204	116	145	195	0,01018	510 433	B	nej
1503	6	4	77,6	5 195 000	519 500	58 095	4 841	453	259	145	195	0,01720	862 541	T	nej
1504	6	4	76	5 295 000	529 500	57 206	4 767	443	253	145	195	0,01694	849 348	T	nej
1505	6	2	54,7	2 750 000	275 000	45 376	3 781	319	182	145	195	0,01343	673 706	B	ja
1506	6	2	54	2 750 000	275 000	44 987	3 749	315	180	145	195	0,01332	667 934	B	ja
1507	6	3	77,4	3 850 000	385 000	57 983	4 832	452	258	145	195	0,01717	860 892	B	nej
1508	6	3	71,2	3 750 000	375 000	54 540	4 545	415	237	145	195	0,01615	809 766	B	nej
1509	6	1	35	2 225 000	222 500	34 435	2 870	204	117	145	195	0,01020	511 258	B	ja
1601	7	1	34	2 250 000	225 000	33 879	2 823	198	113	145	195	0,01003	503 012	B	ja
1602	7	3	76,2	5 195 000	519 500	57 317	4 776	445	254	145	195	0,01697	850 997	T	nej
1603	7	3	67,5	4 995 000	499 500	52 485	4 374	394	225	145	195	0,01554	779 256	T	nej
1604	7	1	35	2 295 000	229 500	34 435	2 870	204	117	145	195	0,01020	511 258	B	ja
1605	7	2	54	2 795 000	279 500	44 987	3 749	315	180	145	195	0,01332	667 934	B	ja
1606	7	3	77,4	3 895 000	389 500	57 983	4 832	452	258	145	195	0,01717	860 892	B	nej
1607	7	3	71,2	3 795 000	379 500	54 540	4 545	415	237	145	195	0,01615	809 766	B	nej
1608	7	1	35	2 250 000	225 000	34 435	2 870	204	117	145	195	0,01020	511 258	B	ja
1701	8	3	76,6	5 295 000	529 500	57 539	4 795	447	255	145	195	0,01704	854 295	T	nej
1702	8	3	70,6	5 295 000	529 500	54 207	4 517	412	235	145	195	0,01605	804 819	T	nej
1703	8	2	54	2 850 000	285 000	44 987	3 749	315	180	145	195	0,01332	667 934	B	ja
1704	8	3	77,4	3 950 000	395 000	57 983	4 832	452	258	145	195	0,01717	860 892	B	nej
1705	8	3	71,2	3 850 000	385 000	54 540	4 545	415	237	145	195	0,01615	809 766	B	nej
1706	8	1	35	2 275 000	227 500	34 435	2 870	204	117	145	195	0,01020	511 258	B	ja
1801	9	2	43,1	3 195 000	319 500	38 933	3 244	251	144	145	195	0,01153	578 051	T	nej
1802	9	3	76,7	5 495 000	549 500	57 428	4 786	447	256	145	195	0,01700	852 646	T	nej
1803	9	3	77,4	3 995 000	399 500	57 983	4 832	452	258	145	195	0,01717	860 892	B	nej
1804	9	3	71,2	3 895 000	389 500	54 540	4 545	415	237	145	195	0,01615	809 766	B	nej
1805	9	1	35	2 295 000	229 500	34 435	2 870	204	117	145	195	0,01020	511 258	B	ja
72 lgh			4 137,7	226 675 000	22 667 500	3 377 592	281 466	24 137	13 792	10 440	14 040	1,000			

Avgifterna är beräknade efter yta med en differentiering mellan stora och små lägenheter (+30).

*Förklaring avgifter och tillägg

Avgiften är exklusive hushållsel, varmvatten, bredband/TV och mobilitetstillägg (tillägg cykel och bilpool)

**Till lägenheten finns B=Balkong, U=Uteplats, T=Terrass C=Cykelförråd

Gästlägenheter	rok	BOA	kr/natt	summa	
1901	1	37,7	500	75 000	Gästlägenheterna beräknas hyras ut 150 ggr/år och lägenhet med ett snittpris om 500 kr/natt I första hand till de boende (gäster), i andra hand externt (korttid i båda fallen)
1902	1	38,7	500	75 000	
		76,4		150 000	



I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Komponentavskrivning schablon 1,54%
Kvm totalt	4 214	Rak amortering 0,8% år 1-3, sedan 1% år 4-19, sedan 2 % år 20 och framåt
Kvm BR	4 138	(amorteringstiden understiger den bedömda avskrivningstiden)

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2035	2045
Genomsnittsränta	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%
Procentuell årlig höjning av årsavgift		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Lån kvar	50 147 790	49 746 608	49 345 425	48 944 243	48 442 765	47 941 287	45 935 376	40 920 597

KOSTNADER

Ränta	1 604 729	1 591 891	1 579 054	1 566 216	1 550 168	1 534 121	1 469 932	1 309 459
Avskrivningar	3 542 859	3 542 859	3 542 859	3 542 859	3 542 859	3 542 859	3 542 859	3 542 859
Driftkostnader	2 059 587	2 100 779	2 142 794	2 185 650	2 229 363	2 273 950	2 461 397	3 000 429
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	185 854
Summa kostnader	7 207 176	7 235 530	7 264 707	7 294 725	7 322 391	7 350 931	7 474 189	8 038 602

INTÄKTER

Årsavgifter bostäder kr/kvm	816	833	849	866	884	901	976	1 189
Årsavgifter	3 377 592	3 445 143	3 514 046	3 584 327	3 656 014	3 729 134	4 036 535	4 920 513
Tillägg (hushållsel, varmvatten och mobilitet)	748 907	763 885	779 163	794 746	810 641	826 854	895 013	1 091 016
Gästlägenheter	150 000	153 000	156 060	159 181	162 365	165 612	179 264	218 522
Summa intäkter	4 276 499	4 362 029	4 449 269	4 538 255	4 629 020	4 721 600	5 110 812	6 230 051

Årets resultat	-2 930 677	-2 873 501	-2 815 438	-2 756 471	-2 693 371	-2 629 331	-2 363 377	-1 808 551
-----------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESKALKYL

Årets resultat enligt ovan	-2 930 677	-2 873 501	-2 815 438	-2 756 471	-2 693 371	-2 629 331	-2 363 377	-1 808 551
Återföring avskrivningar	3 542 859	3 542 859	3 542 859		3 542 859	3 542 859	3 542 859	3 542 859
Amorteringar lån	-401 182	-401 182	-401 182	-501 478	-501 478	-501 478	-501 478	-1 002 956
Amortering i % per år	0,80%	0,81%	0,81%	1,02%	1,04%	1,05%	1,09%	2,45%

Betalnetto före avs till underhållsfond	211 000	268 176	326 239	-3 257 949	348 010	412 050	678 005	731 353
Avsättning till yttre underhåll	-211 000	-215 220	-219 524	-223 915	-228 393	-232 961	-252 165	-307 387
Betalnetto efter avs till underhållsfond	0	52 956	106 714	-3 481 864	119 617	179 089	425 840	423 965

Ingående saldo kassa	300 000							
Ackumulerat saldo kassa	511 000	779 176	1 105 415	-2 152 534	-1 804 524	-1 392 473	915 620	10 279 665
Ackumulerad yttre underhållsfond	211 000	426 220	645 744	869 659	1 098 052	1 331 014	2 310 391	5 126 745

J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan. Analysen bygger på förändring av Riksbankens prognos avseende inflation och förändring i

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2035	2045
Genomsnittsränta (+1 %)	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kapitalskuld	50 147 790	49 746 608	49 345 425	48 944 243	48 442 765	47 941 287	45 935 376	40 920 597

KOSTNADER

Ränta	2 106 207	2 089 358	2 072 508	2 055 658	2 034 596	2 013 534	1 929 286	1 718 665
Avskrivningar	3 542 859	3 542 859	3 542 859	3 542 859	3 542 859	3 542 859	3 542 859	3 542 859
Driftkostnader	2 059 587	2 100 779	2 142 794	2 185 650	2 229 363	2 273 950	2 461 397	3 000 429
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	185 854
Summa kostnader	7 708 654	7 732 996	7 758 162	7 784 168	7 806 819	7 830 344	7 933 542	8 447 808

INTÄKTER

Årsavgifter bostäder kr/kvm	816	833	849	866	884	901	976	1 189
Årsavgifter	3 377 592	3 445 143	3 514 046	3 584 327	3 656 014	3 729 134	4 036 535	4 920 513
Tillägg (hushållsel, varmvatten och mobilitet)	748 907	763 885	779 163	794 746	810 641	826 854	895 013	1 091 016
Gästlägenheter	150 000	153 000	156 060	159 181	162 365	165 612	179 264	218 522
Summa intäkter	4 276 499	4 362 029	4 449 269	4 538 255	4 629 020	4 721 600	5 110 812	6 230 051

Årets resultat	-3 432 155	-3 370 967	-3 308 892	-3 245 913		-3 108 744	-2 822 731	-2 217 757
-----------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	--	-------------------	-------------------	-------------------

Kassaflödeskalkyl

Årets resultat enligt ovan	-3 432 155	-3 370 967	-3 308 892	-3 245 913	0	-3 108 744	-2 822 731	-2 217 757
Återföring avskrivningar	3 542 859	3 542 859	3 542 859	3 542 859	3 542 859	3 542 859	3 542 859	3 542 859
Amorteringar	-401 182	-401 182	-401 182	-501 478	-501 478	-501 478	-501 478	-1 002 956
Amortering i % per år	0,80%	0,81%	0,81%	1,02%	1,04%	1,05%	1,09%	2,45%

Betalnetto före avs till underhållsfond	-290 478	-229 290	-167 215	-204 532	3 041 381	-67 362	218 651	322 147
Avsättning till yttre underhåll	-211 000	-215 220	-219 524	-223 915	-228 393	-232 961	-252 165	-307 387
Betalnetto efter avs till underhållsfond	-501 478	-444 510	-386 740	-428 447	2 812 988	-300 323	-33 514	14 759

Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:

Ränta +1%	938	940	943	970	972	974	984	1 186
Ränta +2%	1 059	1 060	1 062	1 088	1 089	1 090	1 095	1 285
Inflation +1%	816	823	830	862	869	876	909	1 194
Inflation +2%	816	826	837	873	884	895	948	1 322

K. Särskilda förhållanden

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med föreningens stadgar och har beräknats utifrån lägenhetsarea med en viss differentiering mellan mindre och större lägenheter.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna om fastighetens utförande samt beräknade kostnader och intäkter grundar sig på vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända och bedömda förutsättningar.

1. Bostadsrättshavare bekostar varmvatten, hushållsel och bredband (fiber) genom tillägg. Föreningen har ett gemensamt elabonnemang för hela huset. Varje bostadsrättshavare betalar sin del av hushållselen, inklusive avgifter och skatter, baserat på individuella mätare i respektive lägenhet. Varmvatten debiteras efter faktisk förbrukning.
2. För tillgång till cykel- och bilpool tas ett obligatoriskt tillägg om 195 kr per månad och bostadsrättslägenhet ut. Kostnad tillkommer vid faktisk användning av fordonen.
3. Bostadsrättshavare ska teckna och vidmakthålla hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg.
4. Bostadsrätternas insatser och upplåtelseavgifter baseras på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea (BOA) hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna, upplåtelseavgifterna eller årsavgifterna.
5. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och tillhörande mark i gott skick.
6. Inflyttning kan komma att ske innan alla utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavare har inte rätt till ersättning eller nedsättning av årsavgiften för eventuella olägenheter som kan uppstå till följd av detta.
7. Efter färdigställandet ska bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för entreprenörens efterarbeten, garantiarbeten eller andra åtgärder. Inte heller här utgår ersättning eller nedsättning av årsavgiften.
8. Föreningen kommer att tillämpa komponentavskrivning enligt BFNAR 2012:1 (K3), vilket innebär att byggnaden delas upp i väsentliga komponenter med olika avskrivningstider. Eftersom byggnationen ännu inte är färdigställd saknas underlag för en exakt bedömning av respektive komponents livslängd. Preliminärt beräknas avskrivningarna schablonmässigt till 1,54 % på ett uppskattat byggnadsvärde, grundat på taxeringsvärdets fördelning mellan byggnad och mark. Den slutliga avskrivningsplanen fastställs i samband med det första årsbokslutet efter inflyttning, i samråd med föreningens revisor och ekonomiska förvaltare.

Föreningens beräknade årsavgifter är avsedda att täcka föreningens löpande kostnader för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond.

Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott, motsvarande skillnaden mellan avskrivningskostnader och summan av amorteringar samt avsättning till fond för yttre underhåll.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tilia

Pauline Berglund

Magnus Persson

Jakob Ulf

Intyg kostnadskalkyl

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat förestående kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Tilia, 769643-2272.

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.

Brantevik

Monica Johnson

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, 2025-10-13
- Bolagsverket, ändring av stadgar, 2025-10-02
- Protokoll extra stämma nya stadgar, 2025-09-30
- Fastighetsutdrag Lund Sandryggen 4, 2025-01-16
- Mail angående finansiering, Nordea, 2025-10-01
- Bygglov Lunds kommun, 2024-06-07
- Delstartbesked, 2024-12-05, 2024-12-18
- Startbesked, 2025-04-15
- Ritningar samt situationsplan
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan
- Amorteringsplan

Agidel konsult AB
Branteviksvägen 109
272 38 Brantevik

Intyg kostnadskalkyl

På uppdrag av föreningen har jag granskat förestående kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Tilia org.nr 769643–2272.

Kostnadskalkylen innehåller både kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med de 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.

Jag har besökt fastigheten och min bild av denna är att den stämmer väl överens med de handlingar som jag tagit del av.

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

Åkarp

Mats Hallberg

Hallberg BBF Konsult AB

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

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Registreringsbevis daterat 2025-10-13
2. Stadgar registrerade av Bolagsverket 2025-09-30
3. Fastighetsinfo Lund Sandryggen 4 daterat september 2025-01-16
4. Startbesked L 2023–002003 daterat 2025–04–15
5. Bygglov L 2023–002003 daterat 2024-06-07
6. Bygglövsritningar till L 2023–002003 plan 09–19
7. Situationsplan M-10.1-01
8. Sammanställning offerter finansiering 2025-09-24
9. Mail angående finansiering, Nordea, 2025-10-01
10. Taxeringsvärdesberäkning
11. Avskrivningsplan
12. Amorteringsplan
13. Protokoll fört vid Extra föreningsstämma Bostadsrättsföreningen Tilia 2025-09-30

Laura Bedö

laura@berglundfastek.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Monica Johnson, Agidel konsult AB, och Mats Hallberg, Hallberg Bygg Bostadsrätt och Fastighetskonsult AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Tilia, organisationsnummer 769643-2272.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Tilia har ansökt om godkännande av intygsgivarna Monica Johnson och Mats Hallberg 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

Monica Johnson och Mats Hallberg 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 Tilia om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Anna Viktorsson
handläggare

Verifikat

Document ID 09222115557560067428

Dokument

Kostnads kalkyl_Brf Tilia
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2025-10-17 16:49:56 CEST (+0200) av Pauline Berglund (PB)
Färdigställt 2025-10-20 18:51:04 CEST (+0200)

Signerare

Pauline Berglund (PB) P Berglund AB pauline@paberglund.se Signerade 2025-10-17 16:49:57 CEST (+0200)	Magnus Persson (MP) magnus.persson@k-fastigheter.se Signerade 2025-10-20 17:46:32 CEST (+0200)
Jakob Ulf (JU) jakob.ulf@k-fastigheter.se Signerade 2025-10-20 13:42:47 CEST (+0200)	Monica Johnson (MJ) mj@agidel.se Signerade 2025-10-20 18:21:16 CEST (+0200)
Mats Hallberg (MH) hallbergbbf@outlook.com Signerade 2025-10-20 18:51:04 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>

