

KOSTNADSKALKYL

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
EKAN I BORSTAHUSEN

ORG NR: 769643-0052

LANDSKRONA KOMMUN

NYPRODUKTION

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKAN I BORSTAHUSEN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SIDA:

A.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
B.	NYCKELTAL år 1, beräknat per m ² BOA.....	4
C.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.....	5
D.	BERÄKNADE FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET.....	7
E.	FINANSIERINGSPLAN.....	7
F.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER INKL KASSA, ÅR 1.....	8
G.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1.....	10
H.	EKONOMISK PROGNOZ ÅR 1-6, 10 OCH 20.....	12
I.	KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-6, 10 OCH 20.....	13
J.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	14

BOVERKETS GODKÄNNANDE OM INTYGSGIVARE.....
ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG.....

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ekan i Borstahusen, som har sitt säte i Landskrona kommun, Skåne län, registrerades hos Bolagsverket den 2025-04-04. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Även juridiska personer kan vara bostadsrättshavare i föreningen.

Bygglov är beviljat av Landskrona kommun 2025-01-14 för Landskrona Isbrytaren 1, Landskrona Kajaken 1 och Landskrona Kaparen 1.

Bostadsrättsföreningen uppför 12st radhus på fastigheterna Landskrona Isbrytaren 1, Landskrona Kajaken 1 och Landskrona Kaparen 1. Byggnaderna omfattar totalt 12 bostadslägenheter i radhusform. Total bostadsarea beräknas till ca 1440 m².

Byggnationen utförs på totalentreprenad av CoForma PD AB org.nr 559456-6886.

Ekonomiska föreningen CF Fiskeläget 1 med org.nr. 769641-1169 äger fastigheterna Landskrona Kajaken 1, Landskrona Kaparen 1 och Landskrona Isbrytaren 1. Den ekonomiska föreningen fusioneras med Brf Ekan i Borstahuset.

CoForma PD AB org.nr 559456-6886 förbinder sig att erlägga fastighetsskatt för Brf Ekan i Borstahusen fram till och med fastställt värdeår.

Greencarrier PD AB, org. nr. 559489-0864, garanterar att förvärva ej upplåtna bostadslägenheter samt erlägga månadsavgift till dess att de är försålda till annan part. Detta åtagande förutsätter att andrahandsuthyrning får ske.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 4 § Bostadsrättslagen (1991:614) kommer styrelsen att upprätta kostnadskalkyl för projektet som är granskad och godkänd av intygsgivarna. Garanti kommer att inges till Bolagsverket som säkerhet för återbetalning av förskott enligt 5 kap. 9 § Bostadsrättslagen (1991:614).

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda vid kostnadskalkylens upprättande.

Enligt nu gällande lagstiftning och praxis innebär andelsöverlåtelsen ingen uttagsbeskattning för föreningen. Affären ger upphov till en latent skatteskuld. Denna latent skatteskuld är ej fastställd och utlöses endast om föreningen upphör med sin verksamhet och säljer del av eller hela sin fastighet. Då det är osannolikt att föreningen skulle upphöra med sin verksamhet har den latent skatteskulden värderats till 0 kr i bokföringen.

Föreningens avskrivningar beräknas enligt K3 med komponentavskrivning. År 1 beräknas avskrivningar till 895 230 kr.

Upplåtelse och inflytt beräknas ske juni-juli 2027.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening. Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad med styrelseansvarsförsäkring. Uppmätning av area är gjorda på ritning enligt standard SS 21054:2020.

B. NYCKELTAL år 1, beräknat per m² BOA

Anskaffningskostnad inkl. likviditetsreserv	48521 kr/kvm
Total genomsnittlig insats och upplåtelseavgift	36521 kr/kvm
Årsavgift (exkl. kallvatten)	517 kr/kvm
Årsavgift som regleras/debiteras efter förbrukning. Kallvatten	60 kr/kvm
Årsavgifternas andel av total rörelseintäkt	85%
Lån avseende bostäder	12000 kr/kvm
Sparande	110 kr/kvm
Årskostnad - hushållsel, varmvatten, sophämtning och värme på eget abonnemang	175 kr/kvm
Driftkostnad gemensam	115 kr/kvm
Intäkter exklusive årsavgifter	100 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond	50 kr/kvm
Kassaflöde	119 kr/kvm

Individuella abonnemang

Varmvatten, ca	30 kr/kvm
Hushållsel, ca	85 kr/kvm
Bredband, ca	230-250 kr/lgh,mån
Värme, ca	40 kr /kvm
Sophantering, ca	20 kr/kvm

Ovanstående driftskostnader kan variera, beroende på lägenhetsstorlek och vanor.

C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Landskrona Isbrytaren 1, Landskrona Kajaken 1 och Landskrona Kaparen 1.
Adress:	Styrbordsgatan 19,21,23,25,27,29. Babordsgatan 26,34,38. Kompassgatan 10,6,8.
Bostadsarea:	ca 1440m ² .
Tomtareal:	3071m ² .
Byggnadens utformning:	12st radhus i två våningar med förråd på baksidan.
Antal lägenheter:	12 bostadslägenheter.
Byggår:	2026-2027
Upplåtelseform:	Bostadsrätt
Gällande detaljplan:	Del av Borstahusen 1:1, Strandstaden (detaljplan) 1282K-P2020/3 gällande, lagakraft 2020-04-21.

Taxeringsvärde:	<i>Bostäder</i>	<i>Lokal</i>	<i>Tot värde</i>
	Mark:	14 616 000 kr	- kr 14 616 000 kr
	Byggnad:	74 400 000 kr	- kr 74 400 000 kr
	Totalt	89 016 000	- kr 89 016 000 kr
	Beräknat enl. Skatteverket.		

Värdeår:	2027
Inflyttning:	Inflyttning är beräknad juni-juli 2027.

Samfälligheter: Inga andelar i samfällighet i någon av fastigheterna.

Gemensamma anordningar

Internet/Tv/Telefoni:	Varje hus har egen fiberservis.
Parkering:	En bil får plats på uppfarten. Utöver det finns det 16st p-platser med laddstolpar att hyra för 600kr plats/mån.
Kallvatten:	Tre vattenserviser med undermätare.
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet.
El:	Elcentral.
Avfall:	Utrymme för avfallshantering i husets närhet.

Kortfattad byggnadsbeskrivning av flerbostadshus

Grundläggning:	Platta på mark.
Stomme/bjälklag:	Trä.
Takkonstruktion:	Papp.
Fasader:	Tegel och laserad träfasad.
Uteplats:	Trädäck och trall.
Lägenhetsavskiljande väggar:	Dubbla trästommar.
Värmesystem:	Frånluftsvärmepump, golvvärme på bottenvåningen och radiatorer på ovanvåningen.
Ytterdörrar:	Säkerhetsdörr i trä.
Fönster:	Träfönster med aluminiumutsida.
Ventilation:	Mekanisk frånluft.
Förråd:	Varje hus har tillgång till ett eget förråd på ca 4,5kvm på tomten.

Kortfattad rumsbeskrivning

Brf Ekan i Borstahusen består av 12 radhus.

Rum	Golv	Tak	Väggar	Övrigt
Hall:	Klinker	Vitmålat	Målat	
Vardagsrum:	Enstavigt golv	Vitmålat	Målat	
Kök:	Enstavigt golv	Vitmålat	Målat	Induktionshäll, inbyggd mikrovågsugn i högskåp inbyggnadsugn, diskmaskin, inbyggd utdragbar spisfläkt, kyl & frys
Sovrum:	Enstavigt golv	Vitmålat	Målat	
Badrum/WC:	Klinker	Vitmålat	Kakel	Tvättmaskin och torktumlare

D. BERÄKNADE FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Föreningen har förvärvat fastigheten via aktiebolag. Den beräknade köpeskillingen för fastigheten, uppförande av föreningens hus vilket inkluderar samtliga kostnader för bland annat aktieförvärv, entreprenadkontrakt, finansiering, stämpelskatter samt anslutning- och exploateringskostnader beräknas till.

Summa*	69 770 000 kr
Likviditetsreserv	100 000 kr
Summa	69 870 000 kr

E. FINANSIERINGSPLAN

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Lån	17 280 000 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	52 590 000 kr
Summa finansiering	69 870 000 kr

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER INKL KASSA, ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, inkluderande amorteringar och avsättningar till fonder, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgift andelstal 1)	744 492 kr
Årsavgift förbrukning av kallvatten, regleras efter verklig förbrukning 2)	86 400 kr
Årsavgift parkeringsplatser 600kr/plats/mån	115 200 kr
Intäkter elbilsaddning	<u>28 800 kr</u>
Summa beräknade intäkter år 1	974 892 kr

1) I årsavgift andelstal ingår ej kallvatten.

Årsavgift som preliminärdebiteras och regleras efter verklig förbrukning, alternativt debiteras efter förbrukning:

2) Årsavgift förbrukning av kallvatten uppskattas till 60 kr/kvm.

Individuella abonnemang:

Hushållsel uppskattas till 85 kr/kvm.

Bredband/ IP-telefoni/ TV beräknas till 230-250 kr/lgh/mån.

Värme 40kr/kvm

Sophämtning 20kr/kvm

Varmvatten 30kr/kvm

Ovanstående beräknade uppgifter kan variera, beroende på lgh-storlek samt vana.

Lägenhetssammanställning, 12 lägenheter								
Lgh.nr.	Lgh-beskr.	Bost-area	Insats	Andels-tal 1	Årsavgift baserat på andelstal 1) (kr)	Mån- avgift (kr)	Beräkn årsavg Kallvatten 2) (kr)	Total mån. avg 3) (kr)
4)		cirka m ²						
1	5 RoK	120	4 495 000	8,333	62 041	5 170	7 200	5 770
2	5 RoK	120	4 395 000	8,333	62 041	5 170	7 200	5 770
3	5 RoK	120	4 395 000	8,333	62 041	5 170	7 200	5 770
4	5 RoK	120	4 395 000	8,333	62 041	5 170	7 200	5 770
5	5 RoK	120	4 395 000	8,333	62 041	5 170	7 200	5 770
6	5 RoK	120	4 495 000	8,333	62 041	5 170	7 200	5 770
7	5 RoK	120	4 395 000	8,333	62 041	5 170	7 200	5 770
8	5 RoK	120	4 295 000	8,333	62 041	5 170	7 200	5 770
9	5 RoK	120	4 445 000	8,333	62 041	5 170	7 200	5 770
10	5 RoK	120	4 295 000	8,333	62 041	5 170	7 200	5 770
11	5 RoK	120	4 195 000	8,333	62 041	5 170	7 200	5 770
12	5 RoK	120	4 395 000	8,333	62 041	5 170	7 200	5 770
BOA		1440,0	52 590 000	100,000	744 492		86 400	
Totalt					744 492			

¹⁾ I årsavgift andelstal ingår ej kall- och varmvatten, TV/bredband samt hushållsel. Andelstalen är beräknade som en kombination av lägenheternas storlek samt antalet lägenheter.

²⁾ Årsavgift förbrukning av kallvatten uppskattas till 60 kr/kvm.

³⁾ Total beräknad månadsavg inkl kallvatten.

⁴⁾ RoK = Rum och Kök.

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1

Specifikation över lån som beräknas upptas för fastighetens finansiering.

Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån.

Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en komponentavskrivningsplan på ca 67 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

Lån ¹⁾	Belopp (kr)	Bindnings- tid ²⁾	Räntesats ³⁾ (%)	Offererad räntesats	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ⁴⁾ (kr)	Summa (kr)
Lån 1	5 760 000	3 mån	3,00%	2,80%	172 800	28 800	201 600
Lån 2	5 760 000	1 år	3,20%	2,93%	184 320	28 800	213 120
Lån 3	5 760 000	2 år	3,60%	3,14%	207 360	28 800	236 160
Summa	17 280 000		3,27%	2,96%	564 480	86 400	650 880
Insatser	52 590 000						
Summa Finansiering	69 870 000						
Summa år 1 ⁵⁾					varav amortering	86 400	650 880

Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll,
i enlighet med föreningens stadgar.

72 000

Driftskostnader gemensamma, ca ⁶⁾

165 600

Driftskostnader som justeras efter verklig förbrukning, ca ⁷⁾

86 400

Fastighetsavgift, bostäder ⁸⁾

0

**Summa beräknade kostnader år 1 exkl. avskrivningar, men
inkl. amorteringar och avsättningar**

974 880 kr

Avgår amorteringar

-86 400

Avgår avsättning till yttre underhållsfond

-72 000

Avskrivningar för byggnad

895 230

Summa beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1

1 711 710 kr

¹⁾ Säkerhet för lån blir pantbrev.

²⁾ Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuell.

³⁾ Räntor enl offert inkl räntemarginal.

⁴⁾ Amortering enligt särskild amorteringsplan, beräknad amorteringstid 66 år.

⁵⁾ Summa, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

⁶⁾ Se nästa sida "Specifikation av gemensamma driftskostnader".

⁷⁾ Driftskostnader kallvatten preliminär debiteras och regleras efter verklig förbrukning

⁸⁾ Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för nybyggnation av bostäder förrän 15 år efter fastställt värdeår.

Fastighetsskatt t o m värdeåret ingår i anskaffningskostnaden.

Specifikation Driftkostnader

Fastighetsskötsel och förvaltning	50 000
Snöröjning	35 000
Styrelsearvode inkl. revision	12 000
Fastighetsförsäkring	40 000
Mättjänster	16 600
Elbilsaddning	8 000
Övrigt, oförutsett	4 000

Summa gemensamma driftkostnader **165 600 kr**

Driftkostnad kallvatten, mäts individuellt ** 86 400 kr

** Antingen sker preliminär debitering och regleras efter förbrukning, alternativt debitering direkt efter förbrukning.

Total summa driftkostnader **252 000 kr**

Ovanstående driftkostnader är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Driftkostnaderna baseras på inkomna offerter samt beräkningar och erfarenhetsvärden.

Avskrivningskostnad 895 230 kr

Summa beräknade kostnader inklusive kapitalkostnader **1 711 710 kr**

Enl nuvarande regler är fastighetens lägenheter befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår.

Övriga finansiella poster

Benämning	Årskostnad
Amortering	86 400 kr
Avsättning till fastighetsunderhåll 50 kr/kvm	72 000 kr
Summa beräknade finansiella poster	158 400 kr

H EKONOMISK PROGNOIS ÅR 1-6, 10 OCH 20

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Arsavgifter, andelstal *	744 492	759 382	774 569	790 061	805 862	821 979	889 737	1 084 584
Arsavgift kallvatten (debiteras efter verklig förbrukn.) *	86 400	88 128	89 891	91 688	93 522	95 393	103 256	125 868
Övriga intäkter								
Parkeringsintäkter *	115 200	117 504	119 854	122 251	124 696	127 190	137 675	167 825
Intäkter elbilsaddning	28 800	29 376	29 964	30 563	31 174	31 798	34 419	41 956
Intäktsrörelser	0	1 720	2 604	3 647	4 854	6 228	11 927	33 619
Summa intäkter	974 892	996 110	1 016 882	1 038 211	1 060 108	1 082 588	1 177 013	1 453 852
Driftskostnader gemensamma*	165 600	168 912	172 290	175 736	179 251	182 836	197 907	241 248
Kallvatten (Debiteras efter verklig förbrukning)*	86 400	88 128	89 891	91 688	93 522	95 393	103 256	125 868
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder*	0	0	0	0	0	0	0	176 111
Summa	0	0	0	0	0	0	0	176 111
Kapitalkostnader								
Räntor	564 480	561 658	558 751	555 757	552 674	588 748	574 091	528 919
Avskrivningar	895 230	895 230	895 230	895 230	895 230	895 230	895 230	895 230
Summa kostnader	1 711 710	1 713 928	1 716 162	1 718 412	1 720 677	1 762 207	1 770 485	1 967 377
Årets bokföringsmässiga resultat ¹	-736 818	-717 818	-699 280	-680 201	-660 569	-679 619	-593 472	-513 525
Ackumulerat bokföringsmässigt resultat	-736 818	-1 454 637	-2 153 917	-2 834 118	-3 494 687	-4 174 306	-6 680 491	-12 093 004
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond *	72 000	73 440	74 909	76 407	77 935	79 494	86 047	104 890
Ackumulerad avsättning till underhållsfond	72 000	145 440	220 349	296 756	374 691	454 185	788 380	1 749 411
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-736 818	-717 818	-699 280	-680 201	-660 569	-679 619	-593 472	-513 525
Årets avskrivning	895 230	895 230	895 230	895 230	895 230	895 230	895 230	895 230
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	158 412	177 412	195 950	215 029	234 662	215 611	301 758	381 706
Likviditetsreserv	100 000							
Amorteringar	-86 400	-88 983	-91 644	-94 384	-97 206	-100 113	-112 634	-151 224
Årets kassaflöde exkl likviditetsreserv efter avsättning till underhållsfond	12	14 989	29 398	44 238	59 520	36 005	103 078	125 591
Inflationsantagande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kassabehållning inkl fondavsättning och likviditetsreserv	172 012	260 441	364 747	485 392	622 848	738 346	1 381 791	3 592 366
Beräkning av fastighetsavgift bostäder (betalas från år 16)*	20 688	21 102	21 524	21 954	22 393	22 841	24 724	30 139
Låneskuld	17 280 000	17 193 600	17 104 617	17 012 973	16 918 589	16 821 382	16 402 611	15 111 983

Förutsättningar:

Räntan på kassan har satts till 1,0%.

* Poster markerade med * förutsätts följa inflationsantagandet.

Inflation och räntor är i dagsläget osäkra. Se kap. "J Känslighetsanalys" för information om hur avgiften påverkas vid avvikelser från antagna värden.

Preliminärt har snitträntan beräknats till 3,27% över hela den ekonomiska prognosens längd.

Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för nybyggnation av bostäder förrän 15 år efter fastställt värdeår. Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationsberäkningen.

¹ Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en komponentavskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

I. KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-6, 10 OCH 20

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Årsavgift inkl kallvatten per m² om:								
Antagen inflationsnivå och *)								
Antagen räntenivå	577	589	600	612	625	637	690	841
Antagen räntenivå + 1%	697	709	720	732	745	757	810	961
Antagen räntenivå + 2%	817	829	840	852	865	877	930	1 081
Antagen räntenivå - 1%	457	469	480	492	505	517	570	721
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	577	590	602	614	626	639	692	843
Antagen inflationsnivå + 2%	577	592	604	616	628	641	694	845
Antagen inflationsnivå - 1 %	577	587	599	611	623	635	688	838

*) Ändringen sker utifrån ändrad ränte- och inflationsnivå istället för beräknad nivå i ekonomisk prognos.

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats och upplåtelseavgifter med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Bostadsrättshavaren skall ha hemförsäkring. Det kommer att ingå ett kollektivt bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
6. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
7. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
8. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas på föreningsstämma.

Ale

Andreas Widegren

Jonas Håkansson

Shahroz Sahba

Malin Liselotte Käll

liselotte.kall@geddafast.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Bengt-Göran Grenander, B-G Grenader Consulting AB, och Mats Hallberg, Hallberg Bygg Bostadsrätt och Fastighetskonsult AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Ekan i Borstahusen, organisationsnummer 769643-0052.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Ekan i Borstahusen har ansökt om godkännande av intygsgivarna Bengt-Göran Grenander 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

Bengt-Göran Grenander 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 Ekan i Borstahusen 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

Undertecknad vilken för det ändamål som avses i 5 kap 4 § Bostadsrättslagen har granskat av förelagd kostnadskalkyl upprättad juni 2026.

Bostadsrättsföreningen Ekan i Borstahusen 769643-0052, Landskrona kommun, Skåne län.

Bostadsrättsförening uppför under 2026-2027 12 radhus. Byggnaderna omfattar totalt 12 bostadslägenheter i radhusform att upplåtas med bostadsrätt. Total bostadsarea beräknad till 1440 kvm.

Upplåtelse och inflyttning beräknas ske juni-juli 2027.

Tillgängliga handlingar nedan har bedömts som aktuella och rimliga utifrån dagens förutsättningar. Bedömningen att bostadsföretaget kommer att utgöra en äkta bostadsförening är vederhäftigt och korrekt utifrån givna förutsättningar. Besök på platsen har skett samt Google Maps och övrigt digitalt material.

De upplysningar som är av betydelse för att göra bedömningar av föreningens verksamhet och framtid finns redovisade i kostnadskalkylen. Uppgifterna är vederhäftiga och utifrån idag tillgängligt referensmaterial. Ändamålsenlighet för samverkan mellan bostadsrättshavarna finns.

Den antagna inflationen om 2% kan anses korrekt av att den överensstämmer med Riksbankens inflationsmål. Dagens reporänta ligger på 1,75% och styrelsen antagande i kalkylen 3,27% kan anses som rimlig.

Med ovanstående som underlag till min granskning kan jag ge omdömet att kalkylen vilar på vederhäftiga grunder.

Bengt-Göran Grenander

Av Boverket utsedd intygsgivare avseende ekonomiska planer och kostnadskalkyler.
Intygsgivare omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har jag tagit del av följande handlingar:

- Kostnadskalkyl.
- Registreringsbevis.
- Stadgar.
- Årsredovisning Greencarrier PD AB 24-25.
- Andelsöverlåtelse.
- Totalentreprenadavtal.
- Slutkostnadsgaranti och garanti osålda lägenheter.
- Totalentreprenad – Projekt BRF Ekan.
- Upphandlingsprotokoll.

- Projektkalkyl för förfinansiering.
- Fastighetsrapporter.
- Amorteringsplan.
- Avskrivningsplan.
- Taxeringsvärdesberäkning småhus 2024-2026.
- Boverket beslut godkännande av intygsgivare.

Intyg kostnadskalkyl

På uppdrag av föreningen har jag granskat förestående kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Ekan i Borstahusen, org.nr 769643-0052.

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.

På grund av den företagna granskningen anser jag att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder. Jag har besökt fastigheten och min bild av denna är att den stämmer väl överens med de handlingar som jag tagit del av.

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 2025-04-04
2. Stadgar registrerade 2025-04-04
3. Fastighetsrapport Infofast daterad 2021-09-30
4. Bygglov D 2025-000013 daterat 2025-01-08
5. Bygglov D 2025-000039 daterat 2025-01-14
6. Bygglov D 2025-000040 daterat 2025-01-14
7. Startbesked D 2025-001231 daterat 2025-12-11
8. Startbesked D 2025-001233 daterat 2026-12-11
9. Startbesked D 2025-001232 daterat 2026-12-11
10. Ritning Markplan M-31.1-01 Isbrytaren1, Kajaken 1 och Kaparen 1
11. Bygghandlingar Isbrytaren 1 enligt Handlingsförteckning upprättad av Lume Arkitekter 2025-12-01
12. Bygghandlingar Kajaken 1 enligt Handlingsförteckning upprättad av Lume Arkitekter 2025-12-01
13. Bygghandlingar Kaparen 1 enligt Handlingsförteckning upprättad av Lume Arkitekter 2025-12-01
14. Totalentreprenadavtal CoForma PD AB daterat 2026-05-25 inkl. bilagor

15. Upphandlingsprotokoll CoForma Entreprenad AB daterat 2025-10-17
16. Andelsöverlåtelseavtal mellan Coforma Holding Estate 1 AB Coforma Holding Estate 2 AB Coforma Holding Estate 3 AB och Brf Ekan i Borstahusen daterat 2026-05-25
17. Slutkostnadsgaranti och garanti osålda lägenheter av Greencarrier PD AB, org. nr. 559489-0864 daterat 2026-06-09
18. Skadelöshetsåtagande CoForma daterat 2026.06.09
19. Offert Ekonomisk förvaltning Nabo 2026-03-13
20. Offert ekonomisk förvaltning fastum odaterat
21. Indikativt Anbud Ekonomisk Förvaltning SBC odaterat
22. Offert förvaltning Nabo daterat 2026-03-13
23. Försäkringsoffert Trygg Hansa – daterad 2026-03-24
24. Erbjudande om långfristig finansiering SEB 2026-03-13
25. Avskrivningsplan
26. Amorteringsplan
27. Taxeringsvärdesberäkning daterad 2026-06-10
28. Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare 831/2026

Följande handlingar har undertecknats den 16 juli 2026



Kostnads kalkyl Ekan 250821 (1)-
sammanfogad (2).pdf

(3367848 byte)
SHA-512: 034bcad2d2660ee21bb1b2116e76131624a7a
9342c16355aa33f9cc38e6ae1f651064663d8e28ee8ef4
8694880314bb100315e9d94bcde5ea6961d42ebd235d9

Underskrifter

2026-07-15 21:24:29 (CET)



Andreas Widegren

andreas.widegren@coforma.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-07-16 09:18:11 (CET)



Jonas Sigvard Håkansson

jonas.hakansson@coforma.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-07-15 16:42:54 (CET)



Shahroz Sahba

shahroz.sahba@coforma.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-07-16 09:58:49 (CET)



Leif Bengt-Göran Grenander

grenanders@telia.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-07-16 09:27:11 (CET)



Mats Hallberg

hallbergbbf@outlook.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Kostnads kalkyl Ekan 250821 (1) sammanfogad (2)

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:
d4843393805459d01d7aa66b38af4f116ff6845b8194ef19bc543ce16cad582c96c23aef7a93608222544aa25a821ae46d12857e814f9324b617b88aa7ce417b



Om detta kvitto

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