

Bokningskalkyl för Brf Hästhagaporten

Göteborg 2026-02-16

Allmänna förutsättningar

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för boende med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Denna preliminära kalkyl har upprättats för att tjäna som underlag till styrelsen i föreningen inför en inledande försäljning och marknadsföring. Notera att kalkylen inte uppfyller kraven i enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § i Bostadsrättslagen (1991:614), dvs det är ej en kostnadskalkyl i den omfattning som kan ligga till grund för ett förhandsavtal. Ytterligare granskning kommer att föreligga innan Kostnadskalkyl kan upprättas och Förhandsavtal kan tecknas.

Antaganden

Kalkylen är mycket preliminär och bygger på olika antaganden och schabloner:

- Projektör är Stenfastigheter, Favinvest och Turessons Bygg.
- Drift och underhållskostnader är baserade på generella schabloner samt framtagna underlag från olika leverantörer.
- I årsavgiften ingår uppvärmning.
- Medlemmarna kommer ha individuell mätning för kall- och varmvatten.
- Varje medlem kommer ha ett eget elabonnemang.
- Föreningen består av 38 lägenheter i 2 huskroppar om 4 våningsplan.
- Föreningen antas få 30 garageplatser (varav 15 med laddstolpe) och 8 parkeringsplatser.
- Belåning är om 8 500 kr/kvm med en amortering om 1%.
- Möjlighet finns att erlægga kapitaltillskott om 100%.
- Snittränta i kalkylen är antagen om 3,40%. Marginal gentemot offererade räntor från Swedbank är ca 0,50%.
- Årsavgift drift är 284 kr/kvm.
- Årsavgift kapital är 374 kr/kvm.
- Årsavgift drift och kapital är 658 kr/kvm.

Avskrivningar

Denna kalkyl visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. Föreningens behov av avskrivningar kommer att öka i framtiden. För det fall avskrivningar görs utöver i kalkylen redovisad amortering och/eller avsättning till underhållsfond görs med ett högre belopp kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat.

Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Föreningens uppskattade kostnad för förvärvet av mark samt uppförande av föreningens hus anges inklusive moms och fördelas enligt tabellen nedan.

Kostnader förvärv	(kr)
Köpeskilling	192 502 550 kr
Kassa	150 000 kr
Totalt	192 652 550 kr

Finansieringsplan

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på gällande marknadsvillkor. Belåning och fördelningen mellan lånen är ett förslag.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån	8 485 833 kr	3,40%	288 518 kr	84 858 kr	3 mån
Lån	8 485 833 kr	3,40%	288 518 kr	84 858 kr	1 år
Lån	8 485 833 kr	3,40%	288 518 kr	84 858 kr	3 år
Summa lån	25 457 500 kr				
Upplåtelseavgifter	0 kr				
Insatser	167 235 000 kr				
Totalt	192 652 550 kr		865 555 kr	254 575 kr	

*Rak amortering om 1%

Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader, exklusive avskrivningar, redovisas i nedanstående tabell.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter tidigare ägares resultaträkning samt efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 320 kr/kvm och år, se nedanstående tabell.

Avsättningar till fonder

Eventuella avsättningar till yttre och inre underhållsfond skall vid var tid enligt föreningens stadgar beslutas på föreningens ordinarie stämma.

Årliga kostnader	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader enl ovan	1 118 374 kr	374 kr
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m²)
Ekonomisk förvaltning	90 000 kr	30 kr
Styrelse och revisor	40 000 kr	13 kr
Fastighetsskötsel/städning	150 000 kr	50 kr
Försäkring	55 000 kr	18 kr
Löpande underhåll	55 000 kr	18 kr
Renhållning/sophantering	104 500 kr	35 kr
Fastighetsel	50 000 kr	17 kr
Vatten/avlopp grundavgift	18 000 kr	6 kr
Kall- och varmvatten (IMD)*	235 000 kr	79 kr
Värme exkl tappvarmvatten	160 000 kr	54 kr
Summa	957 500 kr	320 kr
Fastighetsskatt	20 700 kr	7 kr
Yttre fond	180 000 kr	60 kr
Totalt	2 276 572 kr	761 kr

*Debiteras efter individuell förbrukning

Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Årliga intäkter	(kr)
Årsavgifter Andelstal 1 - drift	848 840 kr
Årsavgifter Andelstal 2 - kapital	1 118 372 kr
Intäkt garage & parkering	309 360 kr
Intäkt IMD	235 000 kr
Totalt	2 276 572 kr

Nyckeltal

Nyckeltal	(kr/m ²)
1. Anskaffningsvärde	64 376 kr
2. Insatser och upplåtelseavgifter	55 926 kr
3. Lån per kvm	8 500 kr
4. Årsavgift	658 kr
5. Medlems debiterbara utgift utöver årsavgift	79 kr
6. Driftskostnader	320 kr
7. Hyresintäkter	103 kr
8. Kassaflöde	60 kr
9. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar	417 kr

Redovisning av lägenheterna utan kapitaltillskott/upplåtelseavgift

Lgh-nr SKV	Trapp hus	Vån plan	Antal rum (rok)	Area ca* (m2)	And.tal 1 drift (%)	And.tal 2 kap (%)	Insats (kr)	Upplåt- elseavg (kr)	Totalt Pris (kr)	Årsavg total (kr)	Årsavg (kr/mån)	Varm/** kallvatten (kr/mån)
1-1001	1	1	3	78	2,61%	2,61%	4 350 000 kr	0	4 350 000	51 344	4 279	511
1-1002	1	1	4	93	3,04%	3,11%	5 150 000 kr	0	5 150 000	60 550	5 046	609
2-1001	2	1	3	86	2,84%	2,88%	4 550 000 kr	0	4 550 000	56 254	4 688	563
3-1001	3	1	3	86	2,84%	2,88%	4 600 000 kr	0	4 600 000	56 254	4 688	563
3-1002	3	1	4	98	3,18%	3,28%	5 100 000 kr	0	5 100 000	63 619	5 302	642
3-1003	3	1	1	33	1,34%	1,10%	1 695 000 kr	0	1 695 000	23 726	1 977	216
4-1001	4	1	2	65	2,24%	2,17%	2 950 000 kr	0	2 950 000	43 365	3 614	426
4-1002	4	1	1,5	48	1,76%	1,61%	2 395 000 kr	0	2 395 000	32 932	2 744	314
4-1003	4	1	2	54	1,93%	1,81%	2 495 000 kr	0	2 495 000	36 614	3 051	354
4-1004	4	1	3	71	2,41%	2,37%	3 650 000 kr	0	3 650 000	47 048	3 921	465
1-1101	1	2	4	98	3,18%	3,28%	5 300 000 kr	0	5 300 000	63 619	5 302	642
1-1102	1	2	4	99	3,21%	3,31%	5 650 000 kr	0	5 650 000	64 232	5 353	648
2-1101	2	2	3	84	2,78%	2,81%	4 550 000 kr	0	4 550 000	55 026	4 586	550
2-1102	2	2	1	35	1,40%	1,17%	1 850 000 kr	0	1 850 000	24 953	2 079	229
2-1103	2	2	3	86	2,84%	2,88%	4 600 000 kr	0	4 600 000	56 254	4 688	563
3-1101	3	2	4	103	3,32%	3,44%	5 250 000 kr	0	5 250 000	66 687	5 557	675
3-1102	3	2	2	54	1,93%	1,81%	2 850 000 kr	0	2 850 000	36 614	3 051	354
3-1103	3	2	3	87	2,87%	2,91%	4 650 000 kr	0	4 650 000	56 868	4 739	570
4-1101	4	2	2	58	2,05%	1,94%	2 700 000 kr	0	2 700 000	39 069	3 256	380
4-1102	4	2	3	71	2,41%	2,37%	3 950 000 kr	0	3 950 000	47 048	3 921	465

*Beräknat på en basfaktor om 33,8 kvm med en marginaliseringseffekt om 70%.

**Debiteras efter individuell förbrukning.

Redovisning av lägenheterna fortsättning

Lgh-nr SKV	Trapp hus	Vån plan	Antal rum (rok)	Area ca* (m2)	And.tal 1 drift (%)	And.tal 2 kap (%)	Insats (kr)	Upplåt- elseavg (kr)	Totalt Pris (kr)	Årsavg total (kr)	Årsavg (kr/mån)	Varm/** kallvatten (kr/mån)
4-1103	4	2	3	86	2,84%	2,88%	4 950 000 kr	0	4 950 000	56 254	4 688	563
4-1104	4	2	2	52	1,88%	1,74%	2 750 000 kr	0	2 750 000	35 387	2 949	341
1-1201	1	3	4	98	3,18%	3,28%	5 500 000 kr	0	5 500 000	63 619	5 302	642
1-1202	1	3	4	99	3,21%	3,31%	5 950 000 kr	0	5 950 000	64 232	5 353	648
2-1201	2	3	3	84	2,78%	2,81%	4 650 000 kr	0	4 650 000	55 026	4 586	550
2-1202	2	3	1	35	1,40%	1,17%	1 950 000 kr	0	1 950 000	24 953	2 079	229
2-1203	2	3	3	86	2,84%	2,88%	4 700 000 kr	0	4 700 000	56 254	4 688	563
3-1201	3	3	4	103	3,32%	3,44%	5 450 000 kr	0	5 450 000	66 687	5 557	675
3-1202	3	3	2	54	1,93%	1,81%	2 950 000 kr	0	2 950 000	36 614	3 051	354
3-1203	3	3	3	87	2,87%	2,91%	4 750 000 kr	0	4 750 000	56 868	4 739	570
4-1201	4	3	2	58	2,05%	1,94%	2 750 000 kr	0	2 750 000	39 069	3 256	380
4-1202	4	3	3	71	2,41%	2,37%	4 200 000 kr	0	4 200 000	47 048	3 921	465
4-1203	4	3	3	86	2,84%	2,88%	5 100 000 kr	0	5 100 000	56 254	4 688	563
4-1204	4	3	2	52	1,88%	1,74%	2 800 000 kr	0	2 800 000	35 387	2 949	341
1-1301	1	4	4	143	4,45%	4,78%	9 700 000 kr	0	9 700 000	91 237	7 603	937
3-1301	3	4	4	152	4,70%	5,08%	9 900 000 kr	0	9 900 000	96 760	8 063	995
4-1301	3	4	3	90	2,94%	2,99%	6 950 000 kr	0	6 950 000	58 402	4 867	586
4-1302	3	4	2	68	2,32%	2,27%	3 950 000 kr	0	3 950 000	45 084	3 757	444
Totalt				2990	100,00%	100,00%	167 235 000	0	167 235 000	1 967 212	163 934	19 583

*Beräknat på en basfaktor om 33,8 kvm med en marginaliseringseffekt om 70%.

**Debiteras efter individuell förbrukning.