
Bokningskalkyl för Projekt Staffanstorp

Göteborg 2025-05-09

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 bokningskalkyl 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.

- Kalkylen är baserad på preliminära ritningar, projekteringshandlingar och beskrivningar från maj 2025.
- Drift och underhållskostnader är baserade på generella schabloner samt framtagna underlag från olika leverantörer.
- Samtliga driftskostnader för bostaden debiteras medlemmar via egen förbrukning.
- Räntorna är baserade på offert från Ålandsbanken med en marginal om 0,20%. Amortering om 1%.
- Belåning är beräknad till ca 12 000 kr/kvm för BOA.
- Årsavgift är ca 744 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		98 935 000 kr
Kassa		100 000 kr
Totalt		99 035 000 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	8 333 333 kr	3,39%	282 500 kr	83 333 kr	3-mån
Lån	8 333 333 kr	3,69%	307 500 kr	83 333 kr	3 år
Lån	8 333 333 kr	3,78%	315 000 kr	83 333 kr	5 år
Summa lån	25 000 000 kr				
Upplåtelseavgifter	0 kr				
Insatser	74 035 000 kr				
Totalt	99 035 000 kr		905 000 kr	250 000 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 förvaltningskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 136 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	1 155 000 kr	557 kr
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m ²)
Ekonomisk förvaltning	50 000 kr	24 kr
Fastighetsel	8 000 kr	4 kr
Trädgårdsskötsel	100 000 kr	48 kr
Försäkring	50 000 kr	24 kr
Löpande underhåll	40 000 kr	19 kr
Styrelse och revisor	25 000 kr	12 kr
Summa	273 000 kr	132 kr
Kommunal Fastighetsavgift	0 kr	0 kr
Yttre fond	115 000 kr	55 kr
Totalt	1 543 000 kr	744 kr

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	1 543 000 kr
Totalt	1 543 000 kr

Nyckeltal

Nyckeltal	(kr/m ²)
1. Anskaffningsvärde BTA*	39 760 kr
2. Insatser och upplåtelseavgifter	35 704 kr
3. Lån per kvm	12 056 kr
4. Årsavgift	744 kr
5. Medlems debiterbara utgift utöver årsavgift	267 kr
6. Driftskostnader	132 kr
7. Hyresintäkter	0 kr
8. Kassaflöde	744 kr
9. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar	55 kr

*Boarea multiplicerat med 1,2.

Redovisning av lägenheterna

Lgh-nr	Lgh-nr SKV	Vån plan	Antal rum	Typ	Area ca (m2)	And.tal (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)	Hemförsäkring ** (kr/mån)	Hushållsel * (kr/mån)	Media ** (kr/mån)	Renhållning * (kr/mån)	Värme * (kr/mån)
1	1101	1	5	rok	86,4	4,17%	2 995 000	64 292	5 358	200	500	225	250	750
2	1102	1	5	rok	86,4	4,17%	2 750 000	64 292	5 358	200	500	225	250	750
3	1103	1	5	rok	86,4	4,17%	2 750 000	64 292	5 358	200	500	225	250	750
4	1104	1	5	rok	86,4	4,17%	2 750 000	64 292	5 358	200	500	225	250	750
5	1105	1	5	rok	86,4	4,17%	3 150 000	64 292	5 358	200	500	225	250	750
6	1106	1	5	rok	86,4	4,17%	3 150 000	64 292	5 358	200	500	225	250	750
7	1107	1	5	rok	86,4	4,17%	2 750 000	64 292	5 358	200	500	225	250	750
8	1108	1	5	rok	86,4	4,17%	2 750 000	64 292	5 358	200	500	225	250	750
9	1109	1	5	rok	86,4	4,17%	2 895 000	64 292	5 358	200	500	225	250	750
10	1110	1	5	rok	86,4	4,17%	2 995 000	64 292	5 358	200	500	225	250	750
11	1111	1	5	rok	86,4	4,17%	3 095 000	64 292	5 358	200	500	225	250	750
12	2112	1	5	rok	86,4	4,17%	3 150 000	64 292	5 358	200	500	225	250	750
13	2113	1	5	rok	86,4	4,17%	2 995 000	64 292	5 358	200	500	225	250	750
14	2114	1	5	rok	86,4	4,17%	3 250 000	64 292	5 358	200	500	225	250	750
15	2115	1	5	rok	86,4	4,17%	3 195 000	64 292	5 358	200	500	225	250	750
16	2116	1	5	rok	86,4	4,17%	3 195 000	64 292	5 358	200	500	225	250	750
17	2117	1	5	rok	86,4	4,17%	3 350 000	64 292	5 358	200	500	225	250	750
18	2118	1	5	rok	86,4	4,17%	3 350 000	64 292	5 358	200	500	225	250	750

*Uppskattad månadskostnad efter egen förbrukning.

**Upphandlat gemensamt för föreningen.

Redovisning av lägenheterna

Lgh-nr	Lägenhets nummer	Vån plan	Antal rum	Typ	Area ca (m2)	And.tal (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)	Hemförsäkring ** (kr/mån)	Hushållsel * (kr/mån)	Media ** (kr/mån)	Renhållning * (kr/mån)	Värme * (kr/mån)
19	2119	1	5	rok	86,4	4,17%	3 195 000	64 292	5 358	200	500	225	250	750
20	2120	1	5	rok	86,4	4,17%	3 195 000	64 292	5 358	200	500	225	250	750
21	2121	1	5	rok	86,4	4,17%	3 195 000	64 292	5 358	200	500	225	250	750
22	2122	1	5	rok	86,4	4,17%	3 295 000	64 292	5 358	200	500	225	250	750
23	2123	1	5	rok	86,4	4,17%	3 295 000	64 292	5 358	200	500	225	250	750
24	2124	1	5	rok	86,4	4,17%	3 345 000	64 292	5 358	200	500	225	250	750
Totalt lgh					2073,6	100,00%	74 035 000	1 543 000	128 583	4 800	12 000	5 400	6 000	18 000

*Uppskattad månadskostnad efter egen förbrukning.

**Upphandlat gemensamt för föreningen.