

Bokningskalkyl för Brf Poolkanten Göteborg 2026-09-02

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 - förutsättningar

Kalkylen är preliminär och bygger på olika antaganden och schabloner.

- Uppgifterna i kalkylen är baserade på offert för köp av samtliga andelar i det markägande bolaget Poolkanten Ekonomisk förening, vilken ägs av Poolkanten Holding AB, AF Förvaltning Göteborg AB och Spira Bostäder AB, tillika fastighetsägare till fastigheten Partille Partille 11:71. Fastigheten kommer därefter att överlåtas till föreningen via en fusion.
- Byggnadsprojektet kommer genomföras som totalentreprenad med PEAB Sverige AB. Entreprenaden regleras genom avtalsform ABT 06. Bygglov beviljades 2025-02-04 av Partille kommun och byggstart beräknas ske juni 2027.
- Kalkylen är baserad på preliminära ritningar, projekteringshandlingar och beskrivningar från augusti 2026
- Drift och underhållskostnader är baserade på generella schabloner samt framtagna underlag från olika leverantörer.
- I årsavgiften ingår VA och uppvärmning. Hushållsel och varmvatten debiteras bostadsrättshavaren enligt individuell förbrukning.
- Räntorna är baserade på gällande marknadsvillkor med marginaler.
- Belåning är beräknad till 13 000 kr/kvm.
- Årsavgift är ca 967 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. Föreningen kommer tillämpa regelverket komponentavskrivning (K3).

1. Beräkning av 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 fastighetsförvärv		(kr)
Köpeskilling		340 629 900 kr
Kassa		25 000 kr
Totalt		340 654 900 kr

2. Preliminär finansieringsplan

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

Lån	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering (kr)	Bindningstid (år)
Lån	22 998 300 kr	3,17%	729 046 kr	229 983 kr	3 mån
Lån	22 998 300 kr	3,22%	740 545 kr	229 983 kr	2 år
Lån	22 998 300 kr	3,56%	818 739 kr	229 983 kr	5 år
Summa lån	68 994 900 kr				
Upplåtelseavgifter	59 348 000 kr				
Insatser	212 312 000 kr				
Totalt	340 654 900 kr		2 288 331 kr	689 949 kr	

*Rak amortering om 1%

3. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader samt inhämtade offerter från förvaltare och försäkringsbolag etc.

Eftersom fastigheten är nybyggd utgår ingen fastighetsavgift år 1–15.

Årliga kostnader	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader	2 978 280 kr	561 kr
Drift/underhållskostnader:		
Löpande underhåll	90 000 kr	17 kr
Styrelse och revisor	60 000 kr	11 kr
Ekonomisk förvaltning	110 000 kr	21 kr
Fastighetsskötsel/städning	250 000 kr	47 kr
Försäkring	65 000 kr	12 kr
Sophantering/renhållning	58 940 kr	11 kr
Vatten/avlopp	210 000 kr	40 kr
Fastighetsel	115 000 kr	22 kr
IMD hushållsel*	330 000 kr	62 kr
IMD varmvatten*	215 000 kr	41 kr
Uppvärmning exkl. varmvatten	320 000 kr	60 kr
TV/bredband**	208 800 kr	39 kr
P-plats poolbil	20 000 kr	4 kr
Övrigt/hissar	40 000 kr	8 kr
Summa	2 092 740 kr	394 kr
Yttre fond	320 000 kr	60 kr
Delägarförvaltning	300 000 kr	57 kr
Partilleport samfällighetsförening	20 000 kr	4 kr
Partilleport sopsug samfällighetsförening	176 000 kr	33 kr
Totalt	5 887 020 kr	1 109 kr

*Debiteras efter förbrukning individuell förbrukning

**Debiteras med fast avgift per månad.

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till den yttre underhållsfonden skall göras enligt föreningens stadgar och beslutas på föreningens ordinarie stämma. Kostnadskalkylen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. I det fall avskrivningar, 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.

4. 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. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Årliga intäkter		(kr)
Årsavgifter		5 133 200 kr
Intäkt media		208 800 kr
Intäkt hushållsel		330 000 kr
Intäkt varmvatten		215 000 kr
Totalt		5 887 020 kr

5. Nyckeltal

Nyckeltalen baseras per kvadratmeter upplåten med bostadsarea och avser år 1.

Nyckeltal	(kr/kvm)
1. Anskaffningsvärde	64 186 kr
2. Insatser och upplåtelseavgifter	51 186 kr
3. Årsavgift	967 kr
4. Årsavgifternas andel av i procent av totala intäkter*	87%
5. Föreningens skuldsättning	13 000 kr
6. Föreningens sparande	130 kr
7. Föreningens energikostnader	122 kr
8. Föreningens driftskostnader inkl. energikostnader	488 kr
9. Medlems debiterbara kostnad utöver årsavgift	142 kr
10. Hyresintäkter	0 kr
11. Kassaflöde	60 kr
12. Avsättning fond & amortering	190 kr

*Procentuell andel

**Hushållsel, media och varmvatten