

## Styrelsen för Brf Kocken 8

- Johan Enar Brissman
- Jelena Vasic
- Dejan Vasic

.....  
Johan Brissman

.....  
Jelena Vasic

.....  
Dejan Vasic

**A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR**<sup>1</sup>

2018-09-01

Bostadsrättsföreningen Kocken 8, 769634-0509, registrerad 2017-02-24 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus.

Föreningen har för avsikt att förvärva fastigheten Kocken 8 och skall där uppföra i flerfamiljshus inrymmande 13 lägenheter.

Uppgifterna i planen som avser förvärv av fastighet grundar sig på uppskattade utgifter för förvärv av fastighet enligt ovan, aktier Kocken 8 AB, 559102-0960, och entreprenaden.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kostnader grundar sig på, vid tidpunkten för upprättande av denna kostnadskalkyl, kända förhållanden.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och kvartal 2-4 2019. Inflyttning beräknas ske under kvartal 1 2020.

Detta är en äkta förening då föreningens syfte är endast bostadsändamål.

Byggstart beräknas i kvartal 2 2019.

## **B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

### *Fastighetsuppgifter*

Fastighetsbeteckning: Kocken 8, Linköpings kommun  
Tomtens areal:  
Bostadsareal: 542 kvm  
Antal bostäder: 13  
Adress: Arbetaregatan 10  
582 52 Linköping

Husets utformning: Kvarteret ska omfatta i flerfamiljshus i 1 våningar + vind inrymmande  
totalt 12 lägenheter samt 1 mindre hus.

Gemensamma anordningar: I källaren finns teknik- och cykelrum, samt förråd och tvättstuga.

Fastigheten kommer att vara ansluten till kommunalt VA.

Byggnaden kommer att uppföras i trä och kommer att värmas upp med fjärrvärme.

Fastigheten kommer att vara ansluten till områdets fibernät.

### C. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, fondavsättningar och amorteringar täckas av årsavgiften som fördelas efter andelstal.

<b>Föreningens inkomster</b>
------------------------------

År 1
------

2018-09-01

Årsavgifter

**Summa beräknade årliga inkomster**

### Nyckeltal

Pris per kvm för insatsen är 37 000 kr(kvm och för upplåtelseavgiften 8 000 kr/kvm. Den totala kostnaden per kvm blir således 45 000 kr

I följande tabell lämnas en specifikation över lägenheternas huvuddata såsom andelstal, insatser, årsavgifter m m.

<b>Tabell, lägenhetsredovisning</b>							
Lgh nr	Bostads-area (kvm)	Lägenhets-beskrivn.	Andelstals (%)	Insats (kr)	Upplåtelse avgift (kr)	Årsavgifter (kr)	Månads-avgift (kr)
1001*	32	1 RoK	5,9	1 184 000	256 000	23200	1933
1002	46	2 RoK	8,5	1 702 000	368 000	33350	2779
1003	46	2 RoK	8,5	1 702 000	368 000	33350	2779
1004	36	2 RoK	6,6	1 332 000	288 000	26100	2175
1101	32	2 RoK	5,9	1 184 000	256 000	23200	1933
1102	46	2 RoK	8,5	1 702 000	368 000	33350	2779
1103	46	2 RoK	8,5	1 702 000	368 000	33350	2779
1104	36	2 RoK	6,6	1 332 000	288 000	26100	2175
1201	26	1 RoK	4,8	962 000	208 000	18850	1571
1202	38	2 RoK	7	1 406 000	304 000	27550	2296
1203	38	2 RoK	7	1 406 000	304 000	27550	2296
1204	30	1 Rok	5,5	1 110 000	240 000	21750	1813
1301	90	3 RoK	16,7	3 330 000	720 000	65250	5438
Summa 542			100	20 054 000	4 336 000	392 950	32 746

## D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

### Kapitalkostnad och amortering

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån antagandet att det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider. Inför slutfinansieringen kan andra bindningstider väljas.

Säkerhet för lånen är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
-----	--------	--------------	-----------	--------------

Lån 1	6 500 000	1 år – 5 år	3	109 000
Summa	6 500 000			109 000

\*Lånet kommer att delas upp i tre delar som följer  
Hälften binds på 1 år och andra hälften delas upp lika på 3 år respektive 5 år.

Amortering				65 000
------------	--	--	--	--------

<b>Summa beräknad kapitalkostnad och amortering</b>				<b>161 000</b>
-----------------------------------------------------	--	--	--	----------------

### **Driftkostnader**

Föreningens driftkostnader inkluderar bl.a. värme, vatten och avlopp, fastighetsel, sophantering, försäkringar, fastighetsskötsel, löpande underhåll, fastighetsskatt för lokal samt administration. Driftkostnaderna har beräknats efter normal förbrukning för ett flerfamiljshus.

<b>Summa driftkostnader</b>				<b>108 400</b>
<b>Summa driftkostnader/kvm</b>				<b>200</b>

Kostnader för hushållsel, rörlig avgift för sophantering samt TV/internet/telefoni kommer att betalas av bostadsrättsinnehavarna.

### **Fondavsättning**

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med ett belopp motsvarande minst 40 kr per kvm beräknat på total bostadsyta i föreningens hus.

### **Avskrivningar**

I uppställningen ovan visas endast likviditetspåverkande utgifter och som ska täckas av inbetalda årsavgifter. Föreningen ska göra avskrivningar på 1% (100 år) av bokfört värde byggnad.

Föreningen kommer att använda sig utav regelverket K2 gällande skatter

År 16  
 725  
 528 859  
 228 000  
 145 892  
 21680  
 24 092  
 373 892  
 132 486  
 956 059

IB	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Betalningsflöde							
Inkomster							
Årsavgift per kvm i genomsnitt	725	725	725	725	725	725	725
Årsavgifter							
Summa inbetalningar	392 950	400 809	408 825	417 002	425 342	433 849	479 004
Utgifter							
Räntor och amorteringar	260 000	258 050	256 100	254 150	252 200	250 250	238 550
Driftkostnader	108 400	110 568	112 779	115 035	117 336	119 682	132 139
Fondering	21 680	21 680	21 680	21 680	21 680	21 680	21 680
Fastighetsavgift							
Summa utgifter	390 080	390 298	390 559	390865	391 216	391 612	392369
Likviditetsförändring	2 870	10 511	18 266	26 137	34 126	42237	86635
Ack kassareserv 50tkr	2 870	13 381	31 647	57784	91 910	134 146	397394

## Förutsättningar

Genomsnittlig ränta på lån	3,00	(%)
Årsavgifternas höjning per år	2,00	(%)
Procentuella höjning per år avseende driftkostnader + månadsavgift	2,00	(%)
Amorteringar		
Beräknat taxeringsvärde år 1		

*Likviditetsförändringen och ackumulerad kassareserv förutsätter att reparationsfonden för yttre underhåll ej utnyttjas eller att några investeringar i övrigt inte görs under den redovisade perioden.*

**Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt stadgarna årligen göras med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde, vilket ryms i ovan redovisade kassaflöde.**

7

## F. BERÄKNAD UTGIFT FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Beräknad anskaffningskostnad innefattar förvärv av aktier och fastighet, lagfart- och pantbrev kostnader samt entreprenadkostnad inklusive samtliga projekteringskostnader.

Förvärvspris färdig fastighet	30 890 000 kr
<b>Summa anskaffningskostnad</b>	<b>30 890 000 kr</b>
Reservkassa	50 000 kr
<b>Beräknad kostnad att finansiera</b>	<b>30 940 000 kr</b>

Efter avslutad entreprenad kommer byggnaden vara fullvärdesförsäkrad och ansvarsförsäkring för styrelsen.

## E. FINANSIERINGSPLAN

Ovan anskaffningskostnad för föreningens hus skall finansieras genom:

Insatser	20 054 000 kr
Upplåtelseavgifter	4 336 000 kr
Föreningens lån	6 500 000 kr
Summa	30 890 000 kr

### Nyckeltal

Anskaffningsavgift/kvm Bruttoarea	42 665 kr
-----------------------------------	-----------

2018-09-01

Insatser + upplåtelseavgifter/kvm BOA+LOA	45 000 kr
Lån/kvm BOA+LOA	11 992 kr
Årsavgift/kvm BOA + LOA	725 kr
Driftkostnader/ BOA + LOA	200 kr

Kalkylen är preliminär och utgår från för tillfället kända förhållanden.

8

## H. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10
Årsavgift i genomsnitt om (kr/kvm)							
Kalkylens inflationsmål och							
1. Kalkylens ränta	725	725	725	725	725	725	725
2. Kalkylens räntenivå + 1%	845	845	845	845	845	845	845
3. Kalkylens räntenivå + 2%	965	965	965	965	965	965	965
4. Kalkylens räntenivå + 3%	1 085	1 085	1 085	1 085	1 085	1 085	1 085
5. Kalkylens räntenivå – 1%	605	605	605	605	605	605	605
Kalkylens räntenivå och							
8. Kalkylens inflationsnivå +1%	727	727	727	727	727	727	727
9. Kalkylens inflationsnivå + 2%	729	729	729	729	729	729	729

Analysens beräkningar avseende räntenivåer, utgår från kända förhållanden vid tidpunkten för när kalkylen upprättas.

Analysens beräkningar vad avser inflationsnivåer utgår från att summa av föreningens driftkostnader förändras med angiven inflationsprocent som är konstant under kalkylperioden.

## **I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN**

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavtal, överlåtelseavtal och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och ev. uteplatser, i gott skick.

Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på ett sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd.

Ändring av insats beslutas av föreningsstämma.

Linköping den 3 april 2018

Bostadsrättsföreningen Kocken 8

**Innehållsförteckning**

Styrelsen för Kocken 8	1
Allmänna förutsättningar	2
Beskrivning av fastigheten	3
Beräkningen av föreningens årliga intäkter	4
Beräkningen av föreningens årliga kostnader	5
Ekonomisk prognos	6
Beräknad utgift för föreningens fastighetsförvärv	7
Finansieringsplan	7
Känslighetsanalys	8
Särskilda förhållanden	9

