

**Kostnadskalkyl för**  
**Bostadsrättsföreningen**  
**Utsikten Orrliden**

Org. nr. 769639-6089

## KOSTNADSKALKYL FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN UTSIKTEN ORRLIDEN

### INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar .....	2
2	Beskrivning av fastigheten .....	2
2.1	Fastighetens beteckning och areal m.m. ....	2
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning .....	3
2.2.1	Lägenhetsbeskrivning .....	3
2.3	Underhållsbehov samt kostnader för detta.....	4
2.4	Försäkring .....	4
2.5	Taxeringsvärde .....	4
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheten .....	4
4	Kostnader för andra åtgärder av betydelse .....	5
5	Finansieringsplan.....	5
5.1	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter .....	5
6	Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget .....	5
6.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader. ....	5
6.2	Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter .....	6
7	Andelstal, insatser, årsavgifter m.m. ....	6
7.1	Uppskattade kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften .....	6
7.2	Nyckeltal .....	7
8	Särskilda förhållanden .....	8

#### Bilaga 1 Prognos med känslighetsanalys

## 1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Utsikten Orrliden, 769639-6089 som registrerats hos Bolagsverket den 2021-02-22 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att under åren 2021-2022 uppföra 18st parhus samt 18st attefallshus så att föreningen omfattar totalt 54 st bostadsrättslägenheter. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till 3 186 kvm.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag. I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag. Marken tillhör föreningen men den mark som bostadsrätthavaren disponerar och har bostadsrättshavaren skötselansvaret för.

Upplåtelsen beräknas att påbörjas under Q4 2021. Inflyttning kommer att ske etappvis med en planerad start under Q1 2022.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Anskaffningskostnaden är preliminär och beräkningar av föreningens årliga kostnader grundar sig på bedömningar gjorda Q1 2021.

## 2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

### 2.1 FASTIGHETENS BETECKNING OCH AREAL M.M.

Beteckning:	Malung-Sälen Rörbäcksnäs 20:513-20:520, 20:533, 20:534,20:5336-20:540, 20:561-20:563
Kommun:	Malung-Sälen
Upplåtelseform fastighet:	Äganderätt
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkta bostadsrättsförening
Markareal:	23 798 m <sup>2</sup>
Lägenhetsarea:	Boyta 3186 kvm Biyta 864 m <sup>2</sup> (arean är uppmätt på ritning)
Antal lägenheter:	54 st bostadslägenheter
Byggnadsår:	2021-2022
Adress:	Hjortstigen 6-20 A-C, 33 A-C , 35 A-C, 39-45 A-C , 47 A-C
Detaljplan:	Hållbrändan Norra, 2012-06-18, Akt 2023-P583
Servitut:	Inga servitut belastar fastigheten
Gemensamhetsanläggning:	Malung-Sälen Rörbäcksnäs GA:4
Aktuell status:	Bygglovsansökan inskickat

## 2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Platta av betong
Stomme:	Trästomme
Fasadbehandling:	Stående träpanel
Yttertak:	Svart takplåt
Uteplatser:	Tryckimpregnerad trall
Fönster:	3-glas isolerglas
Lägenhetsdörrar:	Dörrar i trä och glas
Brevlådor:	Placerade ut mot gatan
Förråd:	Ett skidförråd per hushåll.
Parkering:	2 bilplatser med elstolpe samt 1 skoterplats per hushåll
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avloppssystem.
Uppvärmning:	Uppvärmningen sker med frånluftvärmepump, vattenburen golvvärme
Uppvärmning attefallshus:	Elburen golvvärme
El:	Fastigheten är ansluten till allmänna elnätet.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med återvinning. Tilluft vi ventiler.
Avfall:	Gemensam sophantering för föreningen på Orrliden.
KabelTV/bredband:	Fastigheterna är anslutna till fibernätverket. Varje medlem tecknar eget abonnemang.

### 2.2.1 Lägenhetsbeskrivning

#### PARHUS/ATTEFALL

Hall:	Parkettgolv/Klinker, Vit träpanel på väggarna.
Sovrum vardagsrum:	Parkettgolv/Klinker, Vit träpanel på väggarna.
Kök:	Parkettgolv och vit träpanel på väggarna. Köksskåp från Ballingslöv med massiv bänkskiva samt kakel ovan diskbänk.
Badrum:	Klinker/kakel på golv och vägg, Duschvägg i klarglas, tvättställ och wc-stol. Tvättmaskin/torktumlare eller torkskåp.
Garderob:	Enligt ritning

## 2.3 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR DETTA

Byggnaderna är helt nya och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till underhållsfonden med 40 kr/m<sup>2</sup>, se avsnitt 6.1 nedan.

## 2.4 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad, inklusive styrelseförsäkring.

## 2.5 TAXERINGSVÄRDE

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2018-2020, har taxeringsvärdet uppskattats till 41 832 000 kr, varav 18 306 000 kr för mark och 60 138 000 kr för byggnad.

Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten antas få typkod 230. Eftersom byggnaden är nyproducerad, kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år. År 16 kommer fastighetsskatt att erläggas, se bilaga 1 Prognos och känslighetsanalys.

## 3 BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet sker genom att föreningen förvärvar aktierna i det bolag som äger fastigheterna Sälen Rörbäcksnäs 20:513-20:520, 20:533, 20:534, 20:536-20:540, 20:561-20:563. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten genom en interntransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Köpeskilling mark och aktier*	103 773 581 kr
Entreprenadkostnad	34 500 000 kr
Byggherrekostnader	27 275 000 kr
Lagfartskostnad	675 825 kr
Pantbrevskostnad	570 294 kr
Summa	<hr/> 166 794 700 kr
Kassa	50 000 kr
<b>Att finansiera</b>	<hr/> <b>166 844 700 kr</b>

\*Varav det skattemässiga värdet är 45 000 000 kr

#### 4 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

#### 5 FINANSIERINGSPLAN

Beräknat föreningslån	28 514 700 kr
Insatser	138 330 000 kr
<b>Summa</b>	<b>166 844 700 kr</b>

##### 5.1 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Lånet amorteras enligt bankoffert med 0,75 % årligen de första fem åren därefter enligt en 95 årig serieplan.

#### 6 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar. Föreningen gör linjär avskrivning med 1 % (345 000) på byggnadens värde. Inre underhåll åligger bostadsrättshavarna. Fastighetens löpande renoveringar finansieras genom avsättningar och ianspråktagande av underhållsfonden.

##### 6.1 KAPITALKOSTNADER, DRIFTKOSTNADER OCH ÖVRIGA KOSTNADER.

Kapitalkostnad		Kr
Räntekostnad 2,25 %		641 581
Amortering		213 860
Planenlig avskrivning*	345 000 kr	
<b>Driftkostnader</b>		<b>407 500</b>
Administration	70 000	
Teknisk förvaltning	80 000	
Sophantering	100 000	
Snöröjning	50 000	
Försäkring	85 000	
Övrigt	22 500	
Avsättning underhåll (40 kr/m <sup>2</sup> )**		<u>127 440</u>
<b>Summa kostnader</b>		<b>1 390 381</b>

\*Då avskrivningar är en bokföringsteknisk kostnad är den inte medräknad.

\*\* Enligt §47 i föreningens stadgar ska avsättning göras med minst 0,1% av taxeringsvärdet.

\*\*\* Driftkostnaderna är uppskattade och jämförda med likvärdiga objekt. Det faktiska värdet kan bli högre eller lägre än de beräknade värdet.

## KOSTNADSKALKYL FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN UTSIKTEN ORRLIDEN

### 6.2 FÖRENINGENS INTÄKTER; ÅRSVIGTER, HYROR OCH ÖVRIGA INTÄKTER

	Kr
Årsavgifter medlemmar	1 390 381
Summa intäkter	1 390 381

## 7 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSVIGTER M.M.

Kostnaden för lägenhetens värme, vatten, förbrukningsel, bredband/Tv och hemförsäkring ingår ej i "årsavgift medlemmar" ovan.

### 7.1 UPPSKATTADE KOSTNADER PER LÄGENHET UTÖVER VAD SOM INGÅR I ÅRSVIGTEN

Lgh nr	Rum & Kök	Area m <sup>2</sup>	Biarea m <sup>2</sup>	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
6:A	5 ROK	76,5	20	2,4011%	2 995 000	33 385	2 782
6:B	5 ROK	76,5	20	2,4011%	2 995 000	33 385	2 782
6:C	2 ROK	24,0	8	0,7533%	1 695 000	10 474	873
8:A	5 ROK	76,5	20	2,4011%	2 995 000	33 385	2 782
8:B	5 ROK	76,5	20	2,4011%	2 995 000	33 385	2 782
8:C	2 ROK	24,0	8	0,7533%	1 695 000	10 474	873
10:A	5 ROK	76,5	20	2,4011%	2 995 000	33 385	2 782
10:B	5 ROK	76,5	20	2,4011%	2 995 000	33 385	2 782
10:C	2 ROK	24,0	8	0,7533%	1 695 000	10 474	873
12:A	5 ROK	76,5	20	2,4011%	2 995 000	33 385	2 782
12:B	5 ROK	76,5	20	2,4011%	2 995 000	33 385	2 782
12:C	2 ROK	24,0	8	0,7533%	1 695 000	10 474	873
14:A	5 ROK	76,5	20	2,4011%	2 995 000	33 385	2 782
14:B	5 ROK	76,5	20	2,4011%	2 995 000	33 385	2 782
14:C	2 ROK	24,0	8	0,7533%	1 695 000	10 474	873
16:A	5 ROK	76,5	20	2,4011%	2 995 000	33 385	2 782
16:B	5 ROK	76,5	20	2,4011%	2 995 000	33 385	2 782
16:C	2 ROK	24,0	8	0,7533%	1 695 000	10 474	873
18:A	5 ROK	76,5	20	2,4011%	2 995 000	33 385	2 782
18:B	5 ROK	76,5	20	2,4011%	2 995 000	33 385	2 782
18:C	2 ROK	24,0	8	0,7533%	1 695 000	10 474	873
20:A	5 ROK	76,5	20	2,4011%	2 995 000	33 385	2 782
20:B	5 ROK	76,5	20	2,4011%	2 995 000	33 385	2 782
20:C	2 ROK	24,0	8	0,7533%	1 695 000	10 474	873
33:A	5 ROK	76,5	20	2,4011%	2 995 000	33 385	2 782
33:B	5 ROK	76,5	20	2,4011%	2 995 000	33 385	2 782
33:C	2 ROK	24,0	8	0,7533%	1 695 000	10 474	873
35:A	5 ROK	76,5	20	2,4011%	2 995 000	33 385	2 782
35:B	5 ROK	76,5	20	2,4011%	2 995 000	33 385	2 782
35:C	2 ROK	24,0	8	0,7533%	1 695 000	10 474	873
39:A	5 ROK	76,5	20	2,4011%	2 995 000	33 385	2 782
39:B	5 ROK	76,5	20	2,4011%	2 995 000	33 385	2 782
39:C	2 ROK	24,0	8	0,7533%	1 695 000	10 474	873

## KOSTNADSKALKYL FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN UTSIKTEN ORRLIDEN

Lgh nr	Rum & Kök	Area m <sup>2</sup>	Biarea m <sup>2</sup>	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
40:A	5 ROK	76,5	20	2,4011%	2 995 000	33 385	2 782
40:B	5 ROK	76,5	20	2,4011%	2 995 000	33 385	2 782
40:C	2 ROK	24,0	8	0,7533%	1 695 000	10 474	873
41:A	5 ROK	76,5	20	2,4011%	2 995 000	33 385	2 782
41:B	5 ROK	76,5	20	2,4011%	2 995 000	33 385	2 782
41:C	2 ROK	24,0	8	0,7533%	1 695 000	10 474	873
42:A	5 ROK	76,5	20	2,4011%	2 995 000	33 385	2 782
42:B	5 ROK	76,5	20	2,4011%	2 995 000	33 385	2 782
42:C	2 ROK	24,0	8	0,7533%	1 695 000	10 474	873
43:A	5 ROK	76,5	20	2,4011%	2 995 000	33 385	2 782
43:B	5 ROK	76,5	20	2,4011%	2 995 000	33 385	2 782
43:C	2 ROK	24,0	8	0,7533%	1 695 000	10 474	873
44:A	5 ROK	76,5	20	2,4011%	2 995 000	33 385	2 782
44:B	5 ROK	76,5	20	2,4011%	2 995 000	33 385	2 782
44:C	2 ROK	24,0	8	0,7533%	1 695 000	10 474	873
45:A	5 ROK	76,5	20	2,4011%	2 995 000	33 385	2 782
45:B	5 ROK	76,5	20	2,4011%	2 995 000	33 385	2 782
45:C	2 ROK	24,0	8	0,7533%	1 695 000	10 474	873
47:A	5 ROK	76,5	20	2,4011%	2 995 000	33 385	2 782
47:B	5 ROK	76,5	20	2,4011%	2 995 000	33 385	2 782
47:C	2 ROK	24,0	8	0,7533%	1 695 000	10 474	873
		<b>3 186</b>	<b>864</b>	<b>100,00%</b>	<b>138 330 000</b>	<b>1 390 381</b>	<b>115 865</b>

Area	Värmekostnad kr/mån	Hushållsel kr/mån	Vatten kr/månad	Bredband kr/mån	Försäkring kr/mån
76,5	611	495	579	300	270
24	197	160	579	300	112

Kostnaderna kan variera och är bland annat beroende av hushållets konsumtionsmönster. Angiven kostnad för vatten är en fast avgift om 6950kr (taxa 2021) som betalas årligen.

## 7.2 NYCKELTAL

Insats snitt per m <sup>2</sup> BOA	43 418 kr
Driftkostnad i snitt per m <sup>2</sup> BOA	128 kr
Årsavgift i snitt per m <sup>2</sup> /år BOA	436 kr
Anskaffningskostnad per m <sup>2</sup> BOA	52 352 kr
Föreningslån per m <sup>2</sup> BOA	8 950 kr
Avsättning underhållsfond per m <sup>2</sup> BOA	40 kr
Avskrivningar per m <sup>2</sup> BOA	108 kr
Kassaflöde per m <sup>2</sup> *	40 kr



## 8 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Bostadsrättshavarna skall erlagga insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Föreningens löpnade kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheternas andelstal enligt fördelningsgrund som anges i stadgarna.
- C. Bostadsrättshavarna skall teckna eget abonnemang med energibolag för el, bredband, abonnemang för telefoni och utbud av tv kanaler.
- D. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheterna i gott skick även till lägenheterna hörande ytterområden ingår i bostadsrättshavarnas skyldigheter att hålla i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbetet, garantiarbetet och andra arbeten.
- F. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte. Vissa arbeten, såsom markarbeten, yttre målning och anslutning av Bredband och TV kan komma att färdigställas efter flytt.
- G. Bostadsrätternas insatser grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea hänför sig till uppmätt på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna eller avgifterna.
- H. Vid upplösning av föreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som anges i föreningens stadgar.
- I. Marken tillhör föreningen men bostadsrätthavaren disponerar och har skötselansvar för den.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott på insatserna från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens Fastighet.

Sälen den 2021-03-17

### Bostadsrättsföreningen Utsikten Orrliden

.....  
Mikael Wiklund

.....  
Sara Rosenqvist

.....  
Kenny Spångberg

# Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

**Kostnads kalkyl - Utsikten Orrliden**





Unikt dokument-id:

**c34b0af1-c46a-45a4-afb0-ea430d5d**

Dokumentets fingeravtryck:

d4ffb73b00336fbfaf583eb67816b3ce9391f2762c5cd01253c2ee7e927f65e2d4  
7c95e6b1679b645a5b69aa3fbde36a9d08f4161d1bb71fe1b1ef7f9a347585

## Undertecknare

 <b>Mikael Wiklund</b> E-post: mikael.wiklund@jwk.se Enhet: Mobile Safari 13.1 on iOS 13.5 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 81.227.31.91 IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden	Undertecknad med BankID : Mikael Wiklund (197408080179)  Betrodd tidsstämpel: 2021-03-17 12:48:41 UTC
 <b>Kenny Spångberg</b> E-post: kenspangberg@gmail.com Enhet: Mobile Safari 14.0 on iOS 14.4 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 94.234.75.244 IP Plats: Skultuna, Västmanland County, Sweden	Undertecknad med BankID : KENNY SPÅNGBERG (197410241496)  Betrodd tidsstämpel: 2021-03-17 13:05:21 UTC
 <b>Sara Axelsson</b> E-post: axelssonsara@yahoo.se Enhet: Mobile Safari 14.0 on iOS 14.4 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 78.79.246.205 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden	Undertecknad med BankID : SARA ROSENQVIST (197302210369)  Betrodd tidsstämpel: 2021-03-17 13:10:28 UTC
 <b>Roberth Wallin</b> Restate E-post: roberth.wallin@restate.se Enhet: Chrome 89.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 94.246.64.90 IP Plats: Handen, Stockholm County, Sweden	Verifierat med inloggning  Betrodd tidsstämpel: 2021-03-17 12:31:05 UTC

# BILAGA 1 PROGROS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
<b>Kapitalkostnader (kr)</b>												
Räntor	641 581	636 769	631 957	627 145	622 333	617 492	612 621	607 720	602 790	597 829	592 837	567 419
Avskrivningar	345 000	345 000	345 000	345 000	345 000	345 000	345 000	345 000	345 000	345 000	345 000	345 000
<b>Driftkostnader (kr)</b>												
Driftkostnader	407 500	415 650	423 963	432 442	441 091	449 913	458 911	468 089	477 451	487 000	496 740	548 441
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	619 498
<b>Amorteringar/Avsättningar</b>												
Avsättning underhåll	127 440	129 989	132 589	135 240	137 945	140 704	143 518	146 389	149 316	152 303	155 349	171 517
Amortering	213 860	213 860	213 860	213 860	213 860	215 169	216 486	217 811	219 144	220 485	221 835	228 707
<b>Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar</b>	1 390 381	1 396 268	1 402 369	1 408 688	1 415 230	1 423 278	1 431 536	1 440 009	1 448 701	1 457 617	1 466 761	2 135 583
<b>Årsavgift kr/kvm/år</b>	436	438	440	442	444	447	449	452	455	458	460	670
Underskott avskrivning - avsättning underhåll	- 3 700	- 1 151	1 449	4 101	6 805	10 873	15 004	19 199	23 460	27 788	32 184	- 173 483
<b>Nödvändig nivå på årsavgifter</b>												
Årsavgifter medlemmar	1 390 381	1 396 268	1 402 369	1 408 688	1 415 230	1 423 278	1 431 536	1 440 009	1 448 701	1 457 617	1 466 761	2 135 583
<b>Kassaflöde</b>												
Intäkter	1 390 381	1 396 268	1 402 369	1 408 688	1 415 230	1 423 278	1 431 536	1 440 009	1 448 701	1 457 617	1 466 761	2 135 583
Kostnader	- 1 049 081	- 1 052 419	- 1 055 920	- 1 059 587	- 1 063 424	- 1 067 405	- 1 071 532	- 1 075 810	- 1 080 241	- 1 084 829	- 1 089 578	- 1 735 358
Återinförda avskrivningar												
<b>Kassaflöde för löpande drift</b>	341 300	343 849	346 449	349 101	351 805	355 873	360 004	364 199	368 460	372 788	377 184	400 225
Amorteringar	- 213 860	- 213 860	- 213 860	- 213 860	- 213 860	- 215 169	- 216 486	- 217 811	- 219 144	- 220 485	- 221 835	- 228 707
Investeringar												
<b>Summa kassaflöde</b>	127 440	129 989	132 589	135 240	137 945	140 704	143 518	146 389	149 316	152 303	155 349	171 517
<b>Prognosförutsättningar</b>												
Ränteantagande	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning										
Hyreshöjning	2,0%											
Taxeringsvärde	60 138 000	61 340 760	62 567 575	63 818 927	65 095 305	66 397 211	67 725 156	69 079 659	70 461 252	71 870 477	73 307 886	80 937 830
Föreningslån	28 514 700	28 300 840	28 086 980	27 873 119	27 659 259	27 444 090	27 227 604	27 009 793	26 790 649	26 570 164	26 348 329	25 218 620

Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning med 345 000 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

**KÄNSLIGHETSANALYS**

<b>ÅR</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>16</b>
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos kr/kvm/år	436	438	440	442	444	447	449	452	455	458	460	670
<b>Årsavgifter om:</b>												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	436	527	528	530	531	533	535	537	539	541	543	749
2. Dagens räntenivå +2%	436	616	616	617	618	619	620	622	623	624	626	829
1. Dagens räntenivå - 1%	436	349	352	355	357	361	364	367	371	374	378	591
2. Dagens räntenivå - 2%	436	261	264	267	271	274	278	282	287	291	295	512
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	436	440	444	447	451	456	461	466	471	476	481	737
2. Dagens inflationsnivå +2%	436	442	447	453	459	466	473	480	488	496	504	812
1. Dagens inflationsnivå -1%	436	437	437	437	437	438	438	439	440	440	441	613
2. Dagens inflationsnivå -2%	436	435	433	432	430	429	428	427	426	425	424	562

## ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade har, för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen, granskat kostnadskalkylen för *Bostadsrättsföreningen Utsikten Orrliden*, organisationsnummer 769639-6089, digitalt daterad 2021-03-17 och lämnar följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller upplysningar av betydelse för bedömningen av föreningens tänkta verksamhet. De uppgifter som har lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med innehållet i för oss tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I kalkylen gjorda beräkningar bedöms vara vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2021

---

Claes Mörk  
Jur.kand

---

Anders Uby  
Civ.ek.

*Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.*

***Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:***

Registreringsbevis  
Stadgar  
Fastighetsdatautdrag  
Beräkning av taxeringsvärde  
Ritningar, situationsplan  
Låneoffert Aros Kapital AB 2021-03-09

# Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

**Utsikten Orrliden rev**




Unikt dokument-id:

**5b3096f1-026b-486a-8b11-c7aa82c9**

Dokumentets fingeravtryck:

330b68f306c9deafd8a00e9883effa74dca7088911cadedc2f5849d9abf07cfaa8a  
b52099a6296072d1408f407f19f65e632b7f4553263f8ee64f646452622f2

## Undertecknare

 <b>CM</b> <b>Claes Mörk</b> E-post: <a href="mailto:claes.mork@cadmus.se">claes.mork@cadmus.se</a> Enhet: Chrome 88.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 46.230.218.193 IP Plats: Norrmalm, Stockholm County, Sweden	Undertecknad med BankID : Claes Mörk (194312271317)  Betrodd tidsstämpel: 2021-03-17 14:58:27 UTC
 <b>AU</b> <b>Anders Uby</b> E-post: <a href="mailto:anders.uby@efin.se">anders.uby@efin.se</a> Enhet: Chrome 89.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 213.65.252.194 IP Plats: Nykvarn, Stockholm County, Sweden	Undertecknad med BankID : Anders Olof Uby (196305261130)  Betrodd tidsstämpel: 2021-03-17 15:05:37 UTC
 <b>RW</b> <b>Roberth Wallin</b> Restate E-post: <a href="mailto:roberth.wallin@restate.se">roberth.wallin@restate.se</a> Enhet: Chrome 89.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 94.246.64.90 IP Plats: Handen, Stockholm County, Sweden	Verifierat med inloggning  Betrodd tidsstämpel: 2021-03-17 14:47:29 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

**2021-03-17 15:05:37 UTC**