

Kostnadskalkyl för  
**Bostadsrättsföreningen Ordonnansen 5 & 6**

769633-9972

Stockholms kommun

Stockholm 2020-04-29

Bostadsrättsföreningen Ordonnansen 5 & 6

\_\_\_\_\_  
Martin Sandstedt

\_\_\_\_\_  
Robert Ström

\_\_\_\_\_  
Rikard Wiss

<b>Innehållsförteckning</b>		<b>Sid</b>
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheterna	3
3.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	4
4.	Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	5
5.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	6
6.	Resultat- och kassaflödesprognos	7
7.	Redovisning av lägenheterna	8
8.	Ekonomisk prognos	12
9.	Känslighetsanalys	13

**Bilagor:**

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ordonnansen 5 & 6, org. nr 769633-9972, som registrerats hos Bolagsverket 2017-02-20 har enligt stadgarna, registrerade 2019-03-25, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt till nyttjande utan begränsning i tiden. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlems som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Vidare ska föreningen i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett äkta privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening). På fastigheterna uppför föreningen två flerbostadshus med 9 (gårdshuset) respektive 12 (gatuhuset) våningar ovan mark samt ett garageplan under mark. Byggnaderna kommer att ligga i ett sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske i etapper och beräknas att ske från och med det fjärde kvartalet 2021 för gårdshuset och från och med det tredje kvartalet 2022 för gatuhuset. Tillträde av bostadsrätterna kommer att ske i etapper och beräknas att ske från och med det första kvartalet 2022 för gårdshuset och från och med det fjärde kvartalet 2022 för gatuhuset.

Föreningen kommer efter det att Bolagsverket givit tillstånd därtill ta ut förskott vid tecknande av förhandsavtal.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Ordonnansen 5 och Stockholm Ordonnansen 6	
Adress:	Furusundsgatan 21 A-B, Värtavägen 51 och Värtavägen 53 A-G	
Fastigheternas totala areal:	2 218	kvm
Bostadsarea:	8 655	kvm (inklusive 211 kvm biarea)
Lokalarea:	396	kvm (den totala arean kan komma att ändras)
Antal bostadslägenheter:	116	st
Antal lokaler:	3	st
Antal p-platser i garage:	ca 37	st
Byggnadsår:	2020-2022	
Husets utformning:	Två flerbostadshus med 9 respektive 12 våningar ovan mark samt ett plan med garage och källare under mark.	

### Servitut och gemensamhetsanläggningar

För fastigheterna gäller följande servitut:

- 3 st avtalsservitut (förmån) avseende förbud för stängsel i tomtgräns.
- 3 st avtalsservitut (last) avseende förbud för stängsel i tomtgräns.
- 1 st avtalsservitut (last) avseende vattenledning, tryckstegringsstation.
- 1 st avtalsservitut (last) avseende nätstation.

Föreningens fastigheter kan komma att belastas av servitut och/eller bli delägare i en eller flera gemensamhetsanläggning/ar om det behövs för att tillgodose fastigheternas behov.

### Garageplatser

I föreningens hus kommer det att finnas cirka 37 garageplatser varav cirka 36 garageplatser kommer att hyras ut. En plats kommer sannolikt att reserveras för en bilpool. Uthyrning av garageplatserna kommer sannolikt att ske genom ett parkeringsbolag.

På en intilliggande fastighet kommer det att finnas cirka 20 parkeringsplatser som medlemmarna i föreningen kan hyra genom att teckna eget avtal med ett parkeringsbolag.

**Underhållsbehov:**

Byggnaderna kommer att nyproduceras varför något periodiskt underhållsbehov ännu inte har fastställts. Normalt löpande underhåll antas föreligga.

**Försäkring:**

Föreningen avser hålla fastigheterna fullvärdesförsäkrade (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen).

**3. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV****Information om föreningens fastighetsförvärv, byggnation m.m.**

Bostadsrättsföreningen Ordonnansen 5 & 6, org. nr 769633-9972, har förvärvat samtliga andelar i Aros Ordonnansen Gärdet Ekonomisk förening, org. nr 769619-1902, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheterna Stockholm Ordonnansen 6. Bostadsrättsföreningen Ordonnansen 5 & 6 och Aros Ordonnansen Gärdet Ekonomisk förening har därefter fusionerats genom en s.k. absorption varmed samtliga tillgångar och skulder i Aros Ordonnansen Gärdet Ekonomisk förening har övergått till Bostadsrättsföreningen Ordonnansen 5 & 6 som därmed har blivit lagfaren ägare till fastigheten Stockholm Ordonnansen 6.

Aros Ordonnansen Gärdet Ekonomisk förening hade enligt exploateringsavtal med Stockholms kommun förvärvat, men ej tillträtt, fastigheten Stockholm Ordonnansen 5. Efter att fusionen genomförts enligt ovan har Bostadsrättsföreningen Ordonnansen 5 & 6 genom exploateringsavtalet förvärvat fastigheten Stockholm Ordonnansen 5 av Stockholms kommun.

För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer föreningens anskaffningskostnad ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktigt vinst.

För byggnationen av föreningens hus har föreningen tecknat avtal om entreprenad med Peab Sverige AB, org. nr 559065-0254.

Föreningen har vid tidpunkten för upprättandet av denna kostnadskalkyl erhållit bygglov (beslut 2019-03-06) för den planerade byggnationen. Byggnationen påbörjades i slutet av det första kvartalet 2020.

<b>Anskaffningsvärde</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nyckeltal <sup>1)</sup></b>
Beräknad anskaffningskostnad för föreningens hus innefattande köpeskilling andelar och fastigheter, entreprenad, stämpelskatt för lagfart och pantbrev, byggherrekostnader m.m.		
<b>Summa beräknad anskaffningskostnad</b>	<b>965 200 000</b>	<b>111 519</b>
<b>Finansiering</b>		
Insatser och upplåtelseavgifter	831 200 000	96 037
Lån	134 000 000	15 482
<b>Summa finansiering</b>	<b>965 200 000</b>	<b>111 519</b>
<b>Area upplåten med bostadsrätt</b>		
Bostadsarea (inklusive 211 kvm biarea)	8 655 kvm	
<b>Summa area upplåten med bostadsrätt</b>	<b>8 655 kvm</b>	
<b>Area upplåten med hyresrätt (lokaler)</b>	<b>396 kvm</b>	
<b>Totalarea</b>	<b>9 051 kvm</b>	

1) Kronor per kvm bostadsarea (inklusive biarea) upplåten med bostadsrätt.

**4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR****Kapitalkostnad och amortering**

Föreningen avser att placera sitt lån hos SBAB. SBAB har lämnat finansieringsoffert för föreningens lån med räntevillkor 1,13 % (1 år), 1,13 % (3 år) och 1,20 % (5 år). Föreningens genomsnittliga ränta har dock i denna kalkyl beräknats uppgå till 2,8 % vilket innebär att föreningen har en ränte-/likviditetsreserv motsvarande mellanskillnaden. Räntevillkoren kan komma att ändras till den dag föreningen slutplacerar sina lån. Inför slutplacering av föreningens lån kan det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande minst 0,3 % per år. Om föreningens genomsnittliga ränta för slutplacerade lån är lägre än den antagna räntan (2,8 %) avser föreningen i första hand att amortera upp till 1,0 % per år av föreningens lån (förutsatt att föreningens övriga kostnader/utbetalningar tillåter det).

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	45 000 000	1 år	2,80%	1 260 000
Lån 2	45 000 000	3 år	2,80%	1 260 000
Lån 3	44 000 000	5 år	2,80%	1 232 000
Summa	134 000 000			3 752 000

Räntekostnad, år 1	3 752 000
Amortering, år 1	402 000

**Summa beräknad kapitalkostnad och amortering** **4 154 000**

**Fondavsättning**

Enligt föreningens stadgar ska avsättning för föreningens fastighetsunderhåll, s.k. yttre fond, ske årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea och lokalaria exklusive areor för garage.

Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till yttre fond görs med 30 kr per kvadratmeter bostadsarea och lokalaria exklusive areor för garage.

**Summa fondavsättning, år 1** **271 530**

**Avskrivningar**

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa komponentavskrivning i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Nedan framgår det beräknade totala avskrivningsunderlaget samt avskrivningsbelopp för år 1:

Underlag för avskrivning:	517 200 000
Avskrivningsbelopp:	5 172 000

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

**Driftskostnader**

De löpande driftskostnaderna har beräknats utifrån normal förbrukning och den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. I de beräknade driftskostnaderna ingår även beräknad kostnad för hushållsel och varmvatten som kommer att debiteras efter faktisk förbrukning.

**Summa driftskostnader** **3 518 870**

**Driftskostnader för vilket ersättning debiteras separat**

Den del av årsavgiften som avser ersättning för nedan angivna driftskostnader debiteras utifrån den faktiska förbrukningen.

- Hushållsel
- Varmvatten

I lägenhetsförteckningen redovisas uppskattade årsavgifter avseende varmvatten och hushållsel.

**Bostadsrättshavarna tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:**

- TV/bredband/telefoni
- Hemförsäkring (inklusive bostadsrättstillägg)

**Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder	217 000 000
byggnad bostäder	257 000 000
mark lokal	5 400 000
byggnad lokal (garage 6 400 000)	12 400 000
<b>Summa</b>	<b>491 800 000</b>

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsavgift bostäder	0
Fastighetsskatt lokaler (inkl. garage)	178 000

**Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt** **178 000**

**SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR** **8 122 400**

**5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

Årsavgifter bostäder	5 642 670
Årsavgifter hushållsel	383 400
Årsavgifter varmvatten	238 080
Hysesintäkter lokaler (exkl. moms)	880 250
Hysesintäkter garage (exkl. moms)	864 000
Ersättning för fastighetsskatt (lokaler exklusive garage)	114 000

**SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER** **8 122 400**



## 6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal <sup>1)</sup>
Årsavgifter bostäder	5 642 670	652
Årsavgifter hushållsel	383 400	44
Årsavgifter varmvatten	238 080	28
Hysesintäkter lokaler	880 250	
Hysesintäkter garage	864 000	
Ersättning för fastighetsskatt	114 000	
<b>Summa intäkter</b>	<b>8 122 400</b>	
Driftskostnader	3 518 870	407
Fastighetsavgift bostäder	0	
Fastighetsskatt lokaler (inkl. garage)	178 000	
Avskrivningar	5 172 000	598
Räntekostnader	3 752 000	
<b>Summa kostnader</b>	<b>12 620 870</b>	
<b>Årets resultat</b>	<b>-4 498 470</b>	
Avsättning underhållsfond	271 530	31
<b>Kassaflödesprognos</b>		
Summa intäkter	8 122 400	
Summa kostnader	-12 620 870	
Återföring avskrivningar	5 172 000	
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>673 530</b>	<b>78</b>
Amorteringar	-402 000	46
<b>Summa kassaflöde <sup>2)</sup></b>	<b>271 530</b>	<b>31</b>
<b>Area upplåten med bostadsrätt</b>		
Bostadsarea (inklusive 211 kvm biarea)	8 655 kvm	
<b>Summa area upplåten med bostadsrätt</b>	<b>8 655 kvm</b>	

1) Kronor per kvm bostadsarea (inklusive biarea) upplåten med bostadsrätt.

2) Motsvarar det belopp föreningen avsätter till underhållsfond och förutsätter att underhållsfonden inte har ianspråktagits.











## 8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Resultatprognos</b>								
Årsavgifter bostäder <sup>1)</sup>	5 642 670	5 755 523	5 870 634	5 988 047	6 107 807	6 229 964	6 878 383	7 594 291
Årsavgifter hushållsel	383 400	391 068	398 889	406 867	415 004	423 305	467 362	516 006
Årsavgifter varmvatten	238 080	242 842	247 698	252 652	257 705	262 860	290 218	320 424
Hysesintäkter lokaler	880 250	897 855	915 812	934 128	952 811	971 867	1 073 020	1 184 701
Hysesintäkter garage	864 000	881 280	898 906	916 884	935 221	953 926	1 053 211	1 162 830
Ersättning för fastighetskatt	114 000	116 280	118 606	120 978	123 397	125 865	138 965	153 429
<b>Summa intäkter</b>	<b>8 122 400</b>	<b>8 284 848</b>	<b>8 450 545</b>	<b>8 619 556</b>	<b>8 791 947</b>	<b>8 967 786</b>	<b>9 901 160</b>	<b>10 931 681</b>
Driftskostnader	3 518 870	3 589 247	3 661 032	3 734 253	3 808 938	3 885 117	4 289 483	4 735 936
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	223 097
Fastighetskatt lokaler (inkl. garage)	178 000	181 560	185 191	188 895	192 673	196 526	216 981	239 565
Avskrivningar	5 172 000	5 172 000	5 172 000	5 172 000	5 172 000	5 172 000	5 172 000	5 172 000
Räntekostnader	3 752 000	3 740 744	3 729 488	3 718 232	3 706 976	3 695 720	3 639 440	3 583 160
<b>Summa kostnader</b>	<b>12 620 870</b>	<b>12 683 551</b>	<b>12 747 712</b>	<b>12 813 380</b>	<b>12 880 587</b>	<b>12 949 363</b>	<b>13 317 904</b>	<b>13 953 757</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-4 498 470</b>	<b>-4 398 703</b>	<b>-4 297 167</b>	<b>-4 193 824</b>	<b>-4 088 640</b>	<b>-3 981 577</b>	<b>-3 416 744</b>	<b>-3 022 076</b>
Avsättning underhållsfond	271 530	271 530	271 530	271 530	271 530	271 530	271 530	271 530
<b>Kassaflödesprognos</b>								
Summa intäkter	8 122 400	8 284 848	8 450 545	8 619 556	8 791 947	8 967 786	9 901 160	10 931 681
Summa kostnader	-12 620 870	-12 683 551	-12 747 712	-12 813 380	-12 880 587	-12 949 363	-13 317 904	-13 953 757
Återföring avskrivningar	5 172 000	5 172 000	5 172 000	5 172 000	5 172 000	5 172 000	5 172 000	5 172 000
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>673 530</b>	<b>773 297</b>	<b>874 833</b>	<b>978 176</b>	<b>1 083 360</b>	<b>1 190 423</b>	<b>1 755 256</b>	<b>2 149 924</b>
Amorteringar <sup>2)</sup>	-402 000	-402 000	-402 000	-402 000	-402 000	-402 000	-402 000	-402 000
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>271 530</b>	<b>371 297</b>	<b>472 833</b>	<b>576 176</b>	<b>681 360</b>	<b>788 423</b>	<b>1 353 256</b>	<b>1 747 924</b>
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital	0	271 530	642 827	1 115 660	1 691 836	2 373 196	7 424 839	15 404 415
<b>Avskrivningar + avsättning till underhållsfond</b>	<b>5 443 530</b>	<b>5 443 530</b>	<b>5 443 530</b>	<b>5 443 530</b>	<b>5 443 530</b>	<b>5 443 530</b>	<b>5 443 530</b>	<b>5 443 530</b>
<b>Prognosförutsättningar</b>								
Räntesats lån	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	8 655	8 655	8 655	8 655	8 655	8 655	8 655	8 655

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %.

2) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 0,3 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

## 9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK). Eventuell likviditets-/räntereserv har inte beaktats i denna analys.

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Enligt ekonomisk prognos</b>								
Årsavgift, totalt	6 264 150	6 389 433	6 517 222	6 647 566	6 780 517	6 916 128	7 635 964	8 430 721
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	724	738	753	768	783	799	882	974
<b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men räntesats + 1 % (allt annat lika)</b>								
Årsavgift, totalt	7 604 150	7 725 413	7 849 182	7 975 506	8 104 437	8 236 028	8 935 764	9 710 421
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	879	893	907	921	936	952	1 032	1 122
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	155	154	154	153	153	153	150	148
<b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men räntesats + 2 % (allt annat lika)</b>								
Årsavgift, totalt	8 944 150	9 061 393	9 181 142	9 303 446	9 428 357	9 555 928	10 235 564	10 990 121
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 033	1 047	1 061	1 075	1 089	1 104	1 183	1 270
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	310	309	308	307	306	305	300	296
<b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men med inflation +1 %</b>								
Årsavgift, totalt	6 264 150	6 407 819	6 554 913	6 705 518	6 859 719	7 017 607	7 865 648	8 855 849
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	724	740	757	775	793	811	909	1 023
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	2	4	7	9	12	27	49
Nettoutbetalningar +/-	0	18 386	37 692	57 951	79 202	101 479	229 684	425 128
<b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men med inflation +2 %</b>								
Årsavgift, totalt	6 264 150	6 426 205	6 592 973	6 764 605	6 941 261	7 123 105	8 116 303	9 342 867
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	724	742	762	782	802	823	938	1 079
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	4	9	14	19	24	55	105
Nettoutbetalningar +/-	0	36 772	75 751	117 039	160 744	206 977	480 339	912 145

Följande handlingar har undertecknats den 30 april 2020



**Kostnadskalkyl Brf Ordonnansen 5&6  
INTYGSGIVEN.PDF**  
(117007 byte)  
SHA-512 e4e5ae8af12aeb2fad2e1b3a69f81cf83a96c  
19b2aa2cb95866c34ed9f5af8f20942e127aefa63567f3  
ecabd503de5f303078353a9c284adf6ef44eb52e41e9f

Handlingarna är undertecknade av

2020-04-30 12:48:07 (CET)



**Martin Håkan Sandstedt, Bostadsrättsföreningen Ordonnansen 5 & 6**

martin.sandsledt@mpcc.se 197610091915  
80 217 219 50  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2020-04-30 12:52:22 (CET)



**Robert Wilhelm Henrik Ström, Bostadsrättsföreningen Ordonnansen 5 & 6**

robert.strom@landahl.se 195002151131  
48 17 185 30  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2020-04-30 13:15:19 (CET)



**Rikard Wiss, Bostadsrättsföreningen Ordonnansen 5 & 6**

rikard@wisspd.se 197307031711  
89 255 234 135  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



**Kostnadskalkyl Brf Ordonnansen 5&6 INTYGSGIVEN**

Verifiera aktiheten och integriteten av detta kvitto genom att skanna QR-koden till vänster.  
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512  
c30501ce4ff30176403409738026a77e248f8091c3438745a87b582b6135df8525db1f4a240c3d74e256828b5065c0196fb34454d342fb1d8dfef75ef4fe2a



**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivet underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Ordonnansen 5&6, org. nr 769633-9972.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med de handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 4 maj 2020



---

Kjell Karlsson



---

Joakim Grönwall

## **Bilaga till granskningsintyg daterat den 4 maj 2020 avseende kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Ordonnansen 5&6**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Registreringsbevis Bostadsrättsföreningen Ordonnansen 5&6, 2020-04-22
- Stadgar Bostadsrättsföreningen Ordonnansen 5&6, registrerade 2019-03-25
- FDS-utdrag Stockholm Ordonnansen 5 och Stockholm Ordonnansen 6, 2020-04-22
- Servitutsavtal mellan Stockholm Vatten AB och Brf Ordonnansen 5&6, 2019-08-12
- Servitutsavtal avseende nätstation, transportväg m.m. mellan Ellevio AB och Brf Ordonnansen 5&6, 2019-12-20
- Servitutsavtal avseende nätstation m.m. mellan Ellevio AB och Brf Ordonnansen 5&6, 2019-12-20
- Finansieringsoffert SBAB, 2020-04-22
- Beräkning taxeringsvärde, odaterad
- Beslut att bevilja bygglov, Stadsbyggnadsnämnden, Stockholm stad, 2019-03-06
- Systemhandlingar (situationsplan, fasad ritningar), 2019-09-13
- Bofaktablad, 2020-03-31
- Redovisning beräkning anskaffningskostnad, 2020-04-24
- Köpebrev avseende fastigheten Stockholm Ordonnansen 5, 2020-03-20  
(Stockholms kommun – Brf Ordonnansen 5&6)
- Andelsöverlåtelseavtal avseende Aros Ordonnansen Gärdet Ekonomisk förening, 2017-03-30  
(Aros Bostadskapital 7 AB mfl. – Brf Ordonnansen 5&6)  
(Aros Bostadskapital 7 AB mfl. – Brf Ordonnansen 5&6)
- Entreprenadkontrakt, 2020-01-09  
(PEAB Sverige AB – Brf Ordonnansen 5&6)
- Avtal om parkeringsplatser, 2018-11-16  
(Parkando AB – Brf Ordonnansen 5&6)

