

769642-8627
BRF GÅRDSLUNDEN

Kostnads kalkyl

Upprättad i februari 2026

Välkommen till BRF Gårdslunden!



Väktaren 38 Fridhemsplan



Samtliga bilder är renderingar och kan därför skilja sig från verkligheten.

Innehållsförteckning

1. Allmänna förutsättningar	4
2. Beskrivning av fastigheten	5
2.1 Kortfattad byggnadsbeskrivning	6
2.2 Kortfattad bostadsbeskrivning	6
2.3 Tekniska installationer och gemensamma utrymmen	7
3. Förvärvskostnad- och finansiering	8
4. Avskrivningar	10
5. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter år 1	11
6. Nyckeltal	13
7. Lägenhetsredovisning	14
7.1 Estimerade driftkostnader per bostadsrätt	15
8. Ekonomisk prognos	16
9. Känslighetsanalys 1	17
10. Särskilda förhållanden	18

1. Allmänna förutsättningar

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Bostadsrättsföreningen Gårdslunden, org.nr. 769642-8627, ("Föreningen") som registrerats hos Bolagsverket 2025-01-20, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler och mark åt medlemmarna utan tidsbegränsning och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

FÖRENINGENS FÖRVARV

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Stockholm Väktaren 38 ("Fastigheten") i syfte att uppföra ett flerbostadshus om totalt 39 lägenheter med tillhörande gemensamhetsytor. Fastigheten har styckats av från de intilliggande fastigheterna Väktaren 35 och Väktaren 36.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Alfab Fridhemsplan 1 AB, org.nr 559504-6193, som var civilrättslig ägare av fastigheten på tillträdesdagen, av Alecta Fridhemsplan Holding 1 AB, org.nr 559504-6185. Del av fastigheten har därefter överlåtits till bostadsrättsföreningen för en köpeskilling motsvarande Fastighetens bokförda värde i enlighet med reglerna för s.k. underprisöverlåtelser.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar Fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet, tillsammans med byggnaderna, att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst. I samband med förvärvet av Fastigheten, genom förvärv av aktier, kommer bostadsrättsföreningen skriva upp värdet på Fastigheten samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrivs ned. Detta är av redovisningsteknisk natur och har

ingen påverkan på föreningens likviditet eller eget kapital.

BYGGNATION OCH UPPLÅTELSE

Bostadsrättsföreningens hus uppförs som en totalentreprenad ABT06 enligt avtal tecknat med WE Construction 2024-07-16. Bygglov beviljades 2024-02-19 och startbesked erhöles 2025-03-28.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med start under Q2 2026. Upplåtelse kommer att ske när den slutliga anskaffningskostnaden har redovisats i bostadsrättsföreningens ekonomiska plan och registrerats hos Bolagsverket.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag ("äka bostadsrättsförening").

ÖVRIGT

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § samt 1 a § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet i syfte att teckna förhandsavtal. Uppgifterna i kostnadskalkylen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för kalkylens upprättande. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader baseras på bedömningar gjorda på taxebundna kostnader, schabloner och delvis faktiska offerter samt jämförelser med likvärdiga fastigheter och föreningar under 2025-2026.

Alecta Fridhemsplan Holding 1 AB, org.nr 559504-6185, kommer att förvärva eventuella osålda bostadsrätter.

2. Beskrivning av fastigheten

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Stockholm Väktaren 38
Adress	Fridhemsgatan 26, 112 40 Stockholm
Upplåtelseform	Äganderätt
Fastighetens areal	928 kvadratmeter
Planförhållanden	Detaljplan (0180K-P2011-08491)
Typkod	320
Antal bostadsbyggnader	1 stycken
Antal bostadslägenheter	39 stycken
Bostadsarea (BOA)	3 056 kvadratmeter
Byggnadsår	2025-2026
Byggnadstyp	Flerbostadshus
Beräknat taxeringsvärde	Beräknas preliminärt till 216 000 000 kr varav 121 000 000 kr för byggnader och 95 000 000 kr för mark
Försäkring	Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad med tillhörande styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg
Gemensamhetsanläggning	STOCKHOLM VÄKTAREN GA:1 avseende entré och hiss STOCKHOLM VÄKTAREN GA:2 avseende dagvatten STOCKHOLM VÄKTAREN GA:3 avseende sprinkleranläggning

Servitut

Rättigheter där fastigheten har förmån

Officialservitut 0180K-2024-01966.1 (Bärande pelare och grundläggning)
Officialservitut 0180K-2024-01966.2 (Förråd)
Officialservitut 0180K-2024-01966.3 (Sopphantering)
Officialservitut 0180K-2024-01966.4 (Kallvatten)
Officialservitut 0180K-2024-01966.5 (Värme, varmvatten)
Officialservitut 0180K-2024-01966.6 (Spillvatten)
Officialservitut 0180K-2024-01966.7 (Stigarledning)
Officialservitut 0180K-2024-01966.8 (EI)
Officialservitut 0180K-2024-01966.9 (Datakommunikation)
Officialservitut 0180K-2024-01966.10 (Ventilation)
Officialservitut 0180K-2024-01966.11 (Teknikrum)
Officialservitut 0180K-2024-01966.12 (Passagesystem)
Officialservitut 0180K-2024-01966.13 (Postlådor, insatsplaner och info)
Officialservitut 0180K-2024-01966.14 (Tillträde och utrymning)
Officialservitut 0180K-2024-01966.15 (Tillträde och ramper)
Officialservitut 0180K-2024-01966.16 (Hissentré)

Avtalsservitut för takkonstruktion

Avtalsservitut för kyla

Avtalsservitut för gård

Rättigheter där fastigheten har last

0180K-2024-01966.18 (Ventilation)

0180K-2024-01966.19 (Hiss)

Övrigt

Fastigheten är en 3D-fastighet, som urholkas av fastigheterna Väktaren 35 och 36. Fastigheten kommer ingå i en delägarförvaltning avseende gemensamhetsanläggningarna.

2.1 KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

BRF Gårdslunden byggs med stort fokus på hållbarhet och planeras att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver. Runt om byggnaden tillskapas en grönskande oas med planteringar, buskar och träd.

BYGGNADSBESKRIVNING

Våningar	9 stycken våningar
Källare	Två källarvåningar. Nås via hiss i trapphus A
Vind	Ingen vind finns i bostadsbyggnaden
Grundläggning	Grundlagt på berg med stålpelare och betongplatta
Stomme	Betong
Fasad	Träpanel med tillhörande fasadutsmyckningar
Tak	Sedumtak med solceller
Balkonger	Trall med lackade smidesräcken
Terrasser	Trall med lackade smidesräcken
Fönster	Aluminiumfönster i 3-glas
Övrigt	Solcellsanläggning på tak

2.2 KORTFATTAD BOSTADSBESKRIVNING

Planlösning och materialval varierar mellan olika lägenheter. Samtliga lägenheter har tillgång till egen balkong och/eller uteplats/terrass.

BOSTADSBESKRIVNING

Invändiga tak	Målade
Invändiga väggar	Målade Kakel i våtutrymme
Golv	Parkett Klinkers i våtutrymme
Kök	Kyl / Frys / Induktionshäll, inbyggadsugn / inbyggadsmikrovågsugn/ Infälld diskmaskin
Badrum	WC / Dusch / Kommod / Handdukstork / Tvättmaskin / Torktumlare
Garderober	Garderober till förvaring placeras enligt ritning. Vissa lägenheter har avskild klädkammare

2.3 TEKNISKA INSTALLATIONER OCH GEMENSAMMA UTRYMMEN

Nedan följer en redogörelse för de mest väsentliga installationerna samt en redogörelse för vilka gemensamma utrymmen som BRF Gårdslunden kommer att ha.

INSTALLATIONER

Vatten/Avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Fjärrvärme med radiatorer och golvvärme som värmebärare
EI	Individuell mätning och debitering EI/multimediacentral i bostaden
Ventilation	FTX-system (från- och tilluftsvärme med värmeåtervinning)
Media	Fiber finns indraget. Bostadsrättshavarna tecknar individuella avtal
Porttelefon	Porttelefonisystem med kamera uppkopplat mot mobil

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Trapphus	2 stycken (A och B)
Hiss	1 hiss i varje trapphus
Postbox	Finns på entréplan i trapphus på Fridhemsgatan 26
Cykelrum	Cykelparkering finns i källarplan samt på markplan
Tomtmark	Stenplattor, planteringar, spaljéer och belysning
Innergård	Gemensam uteplats, lektya, cykelparkering, odlingslådor
Parkering och garage	Garage finns i källaren, med direktaccess till Gårdslunden. Det finns möjlighet för enskilda bostadsrättsinnehavare att hyra garageplats.
Soppantering	Miljörum med källsortering i källarplan 2
Förråd	Förrådsutrymme finns för varje lägenhet i källarplan

3. Förvärvskostnad- och finansiering

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal
Köpeskilling mark och aktier	408 922 000 kr	133 810 kr / kvm
Beräknad anskaffningskostnad	408 922 000 kr	133 810 kr / kvm

Investerings- och avsättningar	Belopp	Nyckeltal
Dispositions-kassa	100 000 kr	
Summa kassa vid tillträde	100 000 kr	33 kr / kvm

Finanseringsplan	Belopp	Nyckeltal
Medlemsinsatser	372 350 000 kr	121 842 kr / kvm
Bottenbelåning	36 672 000 kr	12 000 kr / kvm
Summa finansiering	409 022 000 kr	133 842 kr / kvm

3.1 FÖRENINGENS BELÅNINGSPLAN

Bostadsrättsföreningens finansiering baseras på offert från Handelsbanken per den 2026-02-05. Den kalkylerade räntan i kostnadskalkylen baseras på en 5-årig bunden ränta enligt angiven offert med ytterligare påslag om 0.38%.

Föreningen kan dock vid tecknande av lånen komma att välja andra bindningstider och dela upp lånebeloppet i fler lån vilket kan komma att påverka föreningens totala utgift för kapital.

Som säkerhet för föreningens lån lämnas pantbrev i fastigheten. Föreningens totala amorteringsplan beräknas uppgå till 75 år. Under prognosperioden amorterar bostadsrättsföreningen 1% och framtida justeringar i amorteringsplan ska ske i samråd med, vid tidpunkten, aktuellt kreditinstitut ("bank").

Finansiering	Belopp	Ränta	Räntekostnad	Amortering (1%)
Bottenfinansiering	36 672 000 kr	3.50%	1 283 520 kr	366 720 kr
Summa	1 650 240 kr			

OM KALKYLRÄNTAN

Kalkylräntan har beräknats med utgångspunkt i ränteindikation från ovanstående bank som lämnats i samband med planens upprättande. Den slutliga räntan fastställs i samband med utbetalningsdatum.

Bostadsrättsföreningens räntekorg och bindningstiden har utgått ifrån att föreningen, under prognosperioden, bör ha en genomsnittlig ränta över tid som motsvarar den kalkylerade räntan. Med reservation för att den kalkylerade räntan kan komma att öka och sjunka under prognosperioden, vilket direkt påverkar bostadsrättshavarnas månadsavgift vilket framgår av känslighetsanalys 1 på sida 17.

4. Avskrivningar

Föreningen ska göra planenliga avskrivningar på byggnaden vilket påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte föreningens likviditet. Bostadsrättsföreningen beräknar att i redovisningen göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1).

Taxeringsvärdet har vid kostnadskalkylens upprättande ej fastställts men beräknas preliminärt till 216 000 000 kr varav 121 000 000 kr för byggnader och 95 000 000 kr för mark enligt Skatteverkets beräkningsmodell för värdeområde 180196. Avvikelser mellan det beräknade taxeringsvärdet och Skatteverkets fastställda taxeringsvärde kan därför komma att ske.

Eftersom kostnaden för respektive komponent inte är känd vid planens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1.33%, av byggnadens del av anskaffningsvärdet.

Avskrivningsperioden är beräknad på 75 år vilket beräknas vara den genomsnittliga livslängden för föreningens samlade byggnadskomponenter. Föreningen avser inte ta ut avgifter för att täcka avskrivningar.

Beräkning av avskrivning

Taxeringsvärde byggnad	121 000 000 kr
Taxeringsvärde mark	95 000 000 kr
Summa taxeringsvärde	216 000 000 kr
Varav byggnadens andel	56.02%
Anskaffningskostnad	408 922 000 kr
Avskrivningsunderlag (exkl. mark)	229 072 046 kr
Summa beräknade årliga avskrivningar	3 054 294 kr

OM AVSKRIVNINGAR

Föreningen skall enligt Bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte likviditeten då ingen utbetalning görs. Den har alltså ingen effekt på föreningens kassa då utan är endast en bokföringsteknisk åtgärd vilket blir ännu tydligare under punkt 9 "ekonomisk prognos".

5. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter år 1

Intäkter	Belopp	Nyckeltal
Årsavgifter bostäder	2 513 440 kr	
Intäkt solceller	12 000 kr	
Debitering av värme/ kallvatten / varmvatten	510 000 kr	
Totalt årliga intäkter	3 035 440 kr	993 kr / kvm
Driftkostnader		
Uppvärmning (debiteras innehavare)	320 000 kr	
V/A (debiteras innehavare)	190 000 kr	
Fjärrkyla	12 000 kr	
Renhållning	80 000 kr	
Gemensamhetsel	75 000 kr	
Teknisk förvaltning *	280 000 kr	
Administrativ förvaltning	70 000 kr	
Service av hissar	30 000 kr	
Löpande underhåll	40 000 kr	
Delägarförvaltning	70 000 kr	
Fastighetsförsäkring	60 000 kr	
Styrelse & Revision	50 000 kr	
Övrigt	30 000 kr	
Summa årliga driftkostnader	1 277 000 kr	418 kr / kvm
Kapitalkostnader		
Ränta (3.50%)	1 283 520 kr	
Amortering (1%)	366 720 kr	
Summa årliga kapitalkostnader	1 650 240 kr	540 kr / kvm
Avsättningar		
Avsättning till yttre underhållsfond år 1	108 200 kr	
Summa årliga avsättningar	108 200 kr	35 kr / kvm
Total summa		
Summa kostnader, utbetalningar och avsättningar	3 035 440 kr	993 kr / kvm

* Inkluderar fastighetsskötsel, trapphusstädning, snöskottning och utemiljö.

6. Nyckeltal

Nyckeltal i kr

Anskaffningskostnad per upplåten kvm (BOA)	133 810 kr / kvm
Insatser och upplåtelseavgifter per upplåten kvm (BOA)	121 842 kr / kvm
Belåning per upplåten kvm (BOA)	12 000 kr / kvm
Driftkostnad per upplåten kvm (BOA)	418 kr / kvm
Energikostnad per upplåten kvm (BOA)	25 kr / kvm
Avskrivning och fondavsättning per upplåten kvm (BOA)	1 035 kr / kvm
Sparande per upplåten kvm (BOA)	155 kr / kvm
Årsavgift per upplåten kvm (BOA)	822 kr / kvm
Enskild årlig förbrukningsavgift per upplåten kvm	324 kr / kvm
Kassaflöde år 1 per upplåten kvm (BOA)	248 kr / kvm

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Bostadsrättsföreningen kommer att erhålla månadsavgifter från innehavarna som sin primära intäkt. Det är styrelsen som beslutar vad månadsavgiften ska vara.

Föreningens drift kan variera från år-till-år och där kostnaden kan bli högre med ökade månadsavgifter till följd. Det åligger sittande styrelse att noggrant följa föreningens kostnadsutveckling under året och vidta nödvändiga åtgärder för att garantera föreningens långsiktiga ekonomi

Nyckeltalen bedöms ligga i linje med likvärdiga föreningar enligt REPAB. Intäkterna och kostnaderna kan komma att variera från år till år och det åligger styrelsen att löpande följa föreningens ekonomi i syfte att vidta eventuella åtgärder om väsentliga avvikelser skulle uppstå i syfte att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

En framtida styrelse kan också välja att teckna andra leverantörer och/eller tjänster som kan komma att minska respektive öka kostnaderna för bostadsrättsföreningen.

AMORTERING

Bostadsrättsföreningen kommer att amortera motsvarande 1% på lånebeloppet. Det innebär att belåningen i föreningen minskar och därmed lämnar utrymme för möjlighet att öka sin belåning vid behov.

RÄNTA

Räntan i denna kostnadskalkyl är beräknad till ett snitt på 3.50% och föreningen kan välja att dela upp sina lån med olika bindningstider för att minimera risk samt genom upphandling hos övriga kreditinstitut säkerställa bästa möjliga villkor för föreningen.

AVSÄTTNINGAR

Föreningen ska i enlighet med framtida underhållsplan avsätta respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll. Under år 1 kommer bostadsrättsföreningen att avsätta 35 kronor per kvadratmeter till yttre underhållsfond.

Den yttre underhållsfonden syftar till att avsätta kapital för framtida underhåll på fastigheten och enlighet med avtal för eventuella gemensamhetsanläggningar och servitut.

Vid eventuellt förändrade förutsättningar och förhållanden i framtiden kan avsättningar komma att höjas eller sänkas efter beslut av styrelsen.

FÖRSÄKRING

Bostadsrättsföreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring med tillhörande bostadsrättstillägg.

SOLCELLSENERGI

Bostadsrättsföreningen har en solcellsanläggning som producerar solenergi och som kommer att minska bostadsrättshavarnas kostnad för hushållsenergi över tid. Solcellsanläggningen bedöms producera cirka 11 800 kWh per år.

KASSA

Bostadsrättsföreningen kommer att avsätta 100 000 kronor till dispositionskassa ("startkassa"). Det innebär att bostadsrättsföreningen har viss täckning för eventuella oförutsedda händelser från start.

7. Lägenhetsredovisning

Nedan är en sammanställning av de bostadslägenheter som utgör föreningens hus. I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande utbetalningar täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal.

Objekt nr	Lgh.nr	Typ	Yta	RoK	Andelstal	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
001	26D	Radhuslägenhet	102 m ²	4	3.34%	11,900,000	83,891	6,991
002	26E	Radhuslägenhet	100 m ²	4	3.27%	11,900,000	82,246	6,854
003	26C	Radhuslägenhet	100 m ²	4	3.27%	11,900,000	82,246	6,854
004	26F	Radhuslägenhet	124 m ²	4	4.06%	14,000,000	101,985	8,499
005	26G-1001	1 rok med altan	29 m ²	1	0.95%	3,300,000	23,851	1,988
006	26H	Radhuslägenhet	100 m ²	4	3.27%	11,900,000	82,246	6,854
007	26B	Radhuslägenhet	100 m ²	4	3.27%	11,900,000	82,246	6,854
008	26J	Radhuslägenhet	100 m ²	4	3.27%	11,900,000	82,246	6,854
009	26A	Radhuslägenhet	101 m ²	4	3.30%	11,900,000	83,069	6,922
010	26K	Radhuslägenhet	128 m ²	4	4.19%	14,000,000	105,275	8,773
011	26M	Radhuslägenhet	116 m ²	4	3.80%	12,900,000	95,405	7,950
012	26G-1101		30 m ²	1	0.98%	3,200,000	24,674	2,056
013	26L-1101		26 m ²	1	0.85%	3,100,000	21,384	1,782
014	26G-1203		104 m ²	4	3.40%	14,700,000	85,536	7,128
015	26G-1204		30 m ²	1	0.98%	3,500,000	24,674	2,056
016	26G-1202		30 m ²	1	0.98%	3,300,000	24,674	2,056
017	26G-1201		82 m ²	3	2.68%	8,900,000	67,442	5,620
018	26L-1203		108 m ²	4	3.53%	12,500,000	88,826	7,402
019	26L-1204		43 m ²	2	1.41%	5,300,000	35,366	2,947
020	26L-1202		44 m ²	2	1.44%	5,100,000	36,188	3,016
021	26L-1201		86 m ²	3	2.81%	9,500,000	70,732	5,894
022	26G-1303		87 m ²	3	2.85%	13,000,000	71,554	5,963
023	26G-1302		30 m ²	1	0.98%	3,500,000	24,674	2,056
024	26G-1301		82 m ²	3	2.68%	9,000,000	67,442	5,620
025	26L-1303		108 m ²	4	3.53%	12,900,000	88,826	7,402
026	26L-1304		44 m ²	2	1.44%	5,500,000	36,188	3,016
027	26L-1302		44 m ²	2	1.44%	5,300,000	36,188	3,016
028	26L-1301		86 m ²	3	2.81%	9,750,000	70,732	5,894
029	26G-1402		72 m ²	3	2.36%	11,500,000	59,217	4,935
030	26G-1401		82 m ²	3	2.68%	9,500,000	67,442	5,620
031	26L-1402		108 m ²	4	3.53%	13,500,000	88,826	7,402
032	26L-1403		44 m ²	2	1.44%	5,800,000	36,188	3,016

Objekt nr	Lgh.nr	Typ	Yta	RoK	Andelstal	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
033	26L-1401		72 m ²	3	2.36%	9,500,000	59,217	4,935
034	26G-1503	Etagelägenhet	174 m ²	6	5.69%	22,900,000	143,108	11,926
035	26G-1502	Etagelägenhet	67 m ²	2	2.19%	8,500,000	55,105	4,592
036	26G-1501	Etagelägenhet	67 m ²	2	2.19%	8,900,000	55,105	4,592
037	26L-1503	Etagelägenhet	67 m ²	2	2.19%	9,000,000	55,105	4,592
038	26L-1502	Etagelägenhet	67 m ²	2	2.19%	8,500,000	55,105	4,592
039	26L-1501	Etagelägenhet	72 m ²	2	2.36%	9,200,000	59,217	4,935
Totalt			3,056 m²		100.00%	372,350,000	2,513,440	209,453

Utöver ovan nämnda månadsavgift erlägger varje bostadsrättshavare avgifter för TV/Bredband/Telefoni samt hushållsel separat. Vatten och värme ingår ej årsavgiften för bostadsrätterna och debiteras av föreningen för respektive lägenhet efter uppmätt förbrukning.

Bostadsrättshavaren ombesörjer och bekostar även inre underhåll av lägenhet samt skötsel av egen balkong och uteplats. Under punkt 7.1 redovisas estimerade kostnader för respektive post i en tabell.

7.1 ESTIMERADE DRIFTKOSTNADER PER BOSTADSRÄTT

Estimatet baseras utifrån nuvarande prisläge, jämförelser med likvärdiga bostadsrätter samt schabloner från REPAB. Kostnaderna kan variera mellan bostadsrätterna utifrån hushållens sammansättning, förbrukningsmönster och val av leverantörer och abonnemang.

Vid den händelse att bostadsrättsföreningen tecknar kollektiva abonnemang vidarefakturerar bostadsrättsföreningen respektive bostadsrättshavare för faktiskt förbrukning och/eller del.

Hushållsel:	500 kr +/- 200 kr per månad
Vatten	300 kr +/- 100 kr per månad
Uppvärmning	300 kr +/- 200 kr per månad
Hemförsäkring:	500 kr +/- 100 kr per månad
TV/Bredband:	500 kr +/- 200 kr per månad

8. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen illustrerar år 1-6, år 10 och år 20 avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt kassaflöde och årsresultat. Prognosen visar årsavgiftens och driftkostnaders förändring vid en årlig inflation om 2% och en antagen kalkylränta om 3.50%.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Årsavgifter bostäder	2,513,440	2,563,709	2,614,983	2,667,283	2,720,628	2,775,041	3,003,793	3,661,607
Intäkt solceller	12,000	12,240	12,485	12,734	12,989	13,249	14,341	17,482
Debitering av värme	320,000	326,400	332,928	339,587	346,378	353,306	382,430	466,180
Debitering av kall- och varmvatten	190,000	193,800	197,676	201,630	205,662	209,775	227,068	276,794
Summa intäkter	3,035,440	3,096,149	3,158,072	3,221,233	3,285,658	3,351,371	3,627,632	4,422,063
Driftkostnader	1,277,000	1,302,540	1,328,591	1,355,163	1,382,266	1,409,911	1,526,133	1,860,348
Fastighetsavgift bostäder								92,609
Avskrivningar	3,054,294	3,054,294	3,054,294	3,054,294	3,054,294	3,054,294	3,054,294	3,054,294
Ränta	1,283,520	1,270,685	1,257,850	1,245,014	1,232,179	1,219,344	1,168,003	1,039,651
Summa Kostnader	5,614,814	5,627,519	5,640,734	5,654,471	5,668,739	5,683,549	5,748,430	6,046,902
Årets resultat	-2,579,374	-2,531,370	-2,482,663	-2,433,238	-2,383,081	-2,332,178	-2,120,799	-1,624,840
Avsättning underhåll	108,200	108,200	108,200	108,200	108,200	108,200	108,200	108,200
Kassaflöde								
Summa intäkter	3,035,440	3,096,149	3,158,072	3,221,233	3,285,658	3,351,371	3,627,632	4,422,063
Summa kostnader	5,614,814	5,627,519	5,640,734	5,654,471	5,668,739	5,683,549	5,748,430	6,046,902
Återföring avskrivningar	3,054,294	3,054,294	3,054,294	3,054,294	3,054,294	3,054,294	3,054,294	3,054,294
Kassaflöde löpande drift	474,920	522,924	571,631	621,056	671,213	722,116	933,495	1,429,454
Amorteringar	366,720	366,720	366,720	366,720	366,720	366,720	366,720	366,720
Summa kassaflöde	108,200	156,204	204,911	254,336	304,493	355,396	566,775	1,062,734
Ingående kassa	100,000							
Ackumulerat kassaflöde	208,200	364,404	569,315	823,651	1,128,144	1,483,540	3,429,611	11,814,112

9. Känslighetsanalys 1

Nedan tabell redovisar hur avgiften per kvadratmeter och år påverkas av förändrad ränta och inflation. Känslighetsanalysen tar ej hänsyn till individuell förbrukning. Känslighetsanalysen förutsätter att Föreningens kassalikviditet ska bibehållas i nivå med Föreningens grundprognos under punkt 8.

Känslighetsanalys 1	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå enligt ekonomisk prognos	822	839	856	873	890	908	983	1,198
Årsavgift om antagen inflationsnivå och:								
Antagen räntenivå +1%	942	963	984	1,005	1,027	1,049	1,141	1,398
Antagen räntenivå +2%	1,062	1,083	1,104	1,125	1,147	1,169	1,261	1,518
Antagen räntenivå -1%	702	723	744	765	787	809	901	1,158
Årsavgift om antagen räntenivå och:								
Antagen inflationsnivå +2%	822	855	890	925	962	1,001	1,041	1,540
Antagen inflationsnivå +1%	822	847	873	899	926	953	982	1,320
Antagen inflationsnivå -1%	822	831	839	847	856	864	873	964

10. Särskilda förhållanden

1. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, andrahandsuthyrning och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Bostadsrättshavare skall betala insats. För bostadsrätt på föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
3. Kostnader för hushållsel, värme, vatten, hemförsäkring eller bredband och TV ingår ej i årsavgiften.
4. Uppgifterna i kostnadskalkylen avseende fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader.
5. Lägenheternas area är uppmätta på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2020, varför vissa mindre avvikelser av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 5 % och för mindre avvikelser än 5 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
6. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
7. Bostadsrättshavarna ska utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten.
8. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

– DATUM ENLIGT SIGNATUR –

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GÅRDSLUNDEN

Alex Liljeblom

Kristofer Björk

John van Bruggen

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5:e kap. 6 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningen Gårdslunden, med org.nr 769642-8627, får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I kalkylen gjorda beräkningar, baserade på kända såväl som preliminära uppgifter är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

Med anledning av projektets status har platsbesök inte ansetts behövligt då det inte skulle tillföra något av betydelse för granskningen.

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

Vid granskningen har handlingarna angivna i bilaga 1 varit tillgängliga.

Enligt digital signering

Bengt Jansson

Ampellen konsult AB

Peter Wipp

BostFast AB

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

Bilaga 1

Handlingar vilka legat till grund för aktuellt intyg:

Beslut rörande föreningens val av intygsgivare	2026-01-23
Kostnadskalkyl	Digital signering
Registreringsbevis Brf Gårdslunden	2026-01-22
Registrerade stadgar	2025-01-20
Bygglovshandlingar	2023-06-30
Bygglov	2024-02-19
Startbesked	2025-03-28
Entreprenadavtal	2024-07-16
Tilläggsavtal	2025-04-28
Transportköp, del av Väktaren 35	2025-10-15
Aktieöverlåtelseavtal	Digital signerat
Fastighetsutdrag Väktaren 38	2026-01-22
Fastighetsutdrag Väktaren 38,, rättigheter	2026-02-02
Taxeringsvärdesberäkning	Odaterad
Värdeintyg taxeringsvärde	Odaterad
PM fastighetsbildning 3D med bilagor	2025-05-09
Offert finansiering	2026-02-05
Offert fastighetsförsäkring	2025-12-10

This document contains 21 pages before this page

Dokumentet inneholder 21 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 21 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 21 sider før denne side

Detta dokument innehåller 21 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende