

# EKONOMISK PLAN

---

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FÅGELSTIGEN 3

---

---

NACKA KOMMUN



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR .....</b>	<b>3</b>
Bostadsrättsföreningens syfte .....	3
Förvärv av fast egendom .....	3
Inflyttning och upplåtelse av bostadsrätt.....	3
Fastigheterna .....	5
Byggnaderna.....	6
Lägenheterna.....	7
Gemensamma installationer.....	8
Beskrivning av husens placering i förhållande till varandra .....	8
Underhållsbehov.....	8
<b>3. FÖRVÄRV AV FASTIGHET VID NYBYGGNAD.....</b>	<b>9</b>
<b>4. FINANSIERINGSPLAN.....</b>	<b>10</b>
Övriga upplysningar.....	10
<b>5. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER.....</b>	<b>11</b>
Kapitalkostnader.....	11
Driftkostnader & övriga kostnader.....	11
Driftkostnader år 1 .....	12
Kostnader som debiteras separat .....	13
<b>6. BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS PROGNOTISERADE FLÖDEN .....</b>	<b>14</b>
Flöden år 1 .....	14
Ställda antaganden.....	16
<b>7. KÄNSLIGHETSANALYS.....</b>	<b>17</b>
Beräknade årsavgifter år 1 – 20 vid olika antaganden om ränta och inflation .....	17
<b>8. LÄGENHETSFÖRTECKNING.....</b>	<b>18</b>
<b>9. NYCKELTALSBERÄKNINGAR .....</b>	<b>19</b>
<b>10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN .....</b>	<b>20</b>
<b>11. BILAGOR .....</b>	<b>21</b>
BILAGA 1 – Underhållsplan .....	21



## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

### **Bostadsrättsföreningens syfte**

Bostadsrättsföreningen Fågelstigen 3 med organisationsnummer 769641-5251

(**"Bostadsrättsföreningen"**) har sitt säte i Nacka kommun, Stockholms län.

Bostadsrättsföreningen är en s.k. äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Bostadsrättsföreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut p-platser och garageplatser. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen uppför 24 bostadsrätter i form av tvåbostadshus och studiohus på fastigheterna Nacka Lännersta 1:814, 1:815, 1:816, 1:817, 1:1276, 1:1277, 1:1258 och 1:1259 (**"Fastigheterna"**).

### **Förvärv av fast egendom**

Bostadsrättsföreningen har förvärvat Fastigheterna genom förvärv av samtliga aktier i Fågelstigen Mark AB, org.nr 559389-7654, Fågelstigen Mark 2 AB, org.nr 559432-5077 och Carl Ek Fastigheter Mark 5 AB, org.nr 559380-1219 (**"Bolagen"**). Bolagens enda tillgångar var vid förvärvstidpunkten Fastigheterna. Bostadsrättsföreningen har därefter förvärvat Fastigheterna från Bolagen till Fastigheternas bokförda värde. Detta resulterar inte i någon uttagsbeskattning för Bostadsrättsföreningen. För det fall Bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar Fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Det övertagna skattemässiga värdet bedöms uppgå till ca 34 mkr.

### **Inflyttning och upplåtelse av bostadsrätt**

Bygglov på Fastigheterna beviljades under perioden kvartal 2 – 4 2023, startbesked erhöles under perioden kvartal 3 2023 – januari 2024 samt under kvartal 4 2025. Byggstart skedde i september 2024. Färdigställandet och inflyttning i lägenheterna kommer att ske under november – december

2025 efter att slutbesiktning utförts. Upplåtelse av bostadsrätt förväntas ske ca en månad innan inflyttning.

Lägenheternas taxeringsvärde när de är färdigställda har uppskattats med hjälp av Skatteverkets beräkningssystem, d.v.s. det slutliga taxeringsvärdet har uppskattats.

***Beräknat slutgiltigt taxeringsvärde***

	<b>Byggnad</b>	<b>Tomt</b>	<b>Summa</b>
<i>Lägenhetstyp</i>			
Lägenhet 31	2 547 000	2 316 000	4 863 000
Lägenhet 32	2 547 000	2 316 000	4 863 000
Lägenhet 33	417 000	834 000	1 251 000
Lägenhet 34	2 547 000	2 316 000	4 863 000
Lägenhet 35	2 547 000	2 316 000	4 863 000
Lägenhet 36	2 525 000	2 316 000	4 841 000
Lägenhet 37	2 525 000	2 316 000	4 841 000
Lägenhet 38	789 000	1 578 000	2 367 000
Lägenhet 39	2 547 000	2 316 000	4 863 000
Lägenhet 40	2 547 000	2 316 000	4 863 000
Lägenhet 41	2 547 000	2 316 000	4 863 000
Lägenhet 42	2 547 000	2 316 000	4 863 000
Lägenhet 43	2 590 000	2 325 000	4 915 000
Lägenhet 44	2 590 000	2 325 000	4 915 000
Lägenhet 45	2 547 000	2 316 000	4 863 000
Lägenhet 46	2 547 000	2 316 000	4 863 000
Lägenhet 47	2 327 000	2 316 000	4 643 000
Lägenhet 48	2 327 000	2 316 000	4 643 000
Lägenhet 49	789 000	1 578 000	2 367 000
Lägenhet 50	417 000	834 000	1 251 000
Lägenhet 51	417 000	834 000	1 251 000
Lägenhet 52	417 000	834 000	1 251 000
Lägenhet 53	417 000	834 000	1 251 000
Lägenhet 54	417 000	834 000	1 251 000
<b>Summa</b>	<b>44 434 000</b>	<b>45 234 000</b>	<b>89 668 000</b>



## 2. FRAMSTÄLLNING AV FASTIGHETERNA

### Fastigheterna

Fastigheterna är belägna i nära anslutning till varandra på Fågelstigen 7, 9, 11 och 13 i området Lännersta, Nacka kommun. Lännersta ligger med närhet till centrum, grönområden, skola och idrottsanläggningar, ca 15 km från centrala Stockholm.

Varje lägenhet kommer att disponera över en egen uteplats och ha tillhörande parkeringsplats(er). Förråd kommer att finnas tillhörande respektive lägenhet.

Fastighetsbeteckningar	Nacka Lännersta 1:814, 1:815, 1:816, 1:817, 1:1258, 1:1259, 1:1276 & 1:1277
Adresser	Fågelstigen 7, 9, 11 & 13, 132 35 Saltsjö-Boo
Tomtareal	786 kvm, 788 kvm, 801 kvm, 793 kvm, 792 kvm, 879 kvm, 757 kvm och 814 kvm
Planbestämmelser	Detaljplan för Fågelstigen, del av fastigheten Lännersta 10:1 m.fl., i Boo, Nacka kommun – DP 651, 0182K-P2021/651
Upplåtelseform	Bostadsrätt
Servitut och andra belastningar	I enlighet med fastighetsregisterutdrag
Lägenheter	24 st
Lokaler	0 st
Byggnadsutformning	8 st parhusbyggnader med 1-2 våningar samt 8 st attefallshus
Taxeringsmässigt värdeår	2024/2025
Kommunalt vatten och avlopp	Kommer att anslutas till den kommunala vatten och avloppsanläggningen där Bostadsrättsföreningen har abonnemang. Fasta VA-kostnader ingår i avgiften, förbrukningskostnader debiteras respektive hushåll baserat på schablon som beslutas av Bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkring Fullvärde från och med avslutad slutbesiktning, dessförinnan står totalentreprenör för försäkringen som är allrisk- och egendomsförsäkring. I försäkringen efter entreprenadtiden ingår egendomsförsäkring, styrelseansvarsförsäkring och kollektiv olycksfallsförsäkring. Styrelseansvarsförsäkring föreligger även för tiden innan och under entreprenadtiden.  
Hemförsäkring står respektive bostadsrättshavare för. Även bostadsrättstillägg är bostadsrättshavarnas ansvar att ha tecknat.

## **Byggnaderna**

Byggnadsår 2024 - 2025  
Uppförande Totalentreprenad, entreprenör står således för risken under garantitiden som gäller till och med 5 år efter slutbesiktigad entreprenad följt av fem års ansvarstid för väsentliga fel.

Grundläggning Gjuten betongplatta på mark med 300 mm underliggande cellplastisolering

Bärande konstruktioner Ytterväggar i trä, vissa innerväggar i trä

Stomme Trä

Fasad Trä

Yttertak Betongtakpannor

Bjälklag Trä

Fönster 3-glas, trä och aluminium

Ytterdörrar Aluminiumbeklädda HDF-skivor

Uteplatser Varje lägenhet kommer att disponera över en egen uteplats med möjlighet till altan

Källare 0 stycken

Vind 1 stycke i samtliga tvåbostadshusbostäder

Total boarea	2 765 kvm
Boarea per lägenhet	Se 8. <i>Lägenhetsförteckning</i> i denna ekonomiska plan

### Lägenheterna

Bostadsrättsföreningen kommer att bestå av 8 tvåbostadshus och 8 studiohus. Tvåbostadshusen kommer att omfatta två lägenheter vardera. I tvåbostadshusen kommer de två lägenheterna att vara ca 155–180 kvm, varav ca 138–172 kvm BOA. Studiohusen kommer att omfatta 1 lägenhet vardera om ca 40–48 kvm golvyta, varav ca 24–44 kvm BOA.\*

Uppvärmning	Tvåbostadshus: respektive lägenhet har en egen frånluftsvärmepump och vattenburen golvvärme på nedervåning samt vattenburna radiatorer på övervåning Studiohus: respektive lägenhet har en egen luft-luftvärmepump med värmeåtervinning och elpatron samt elburen golvvärme i badrum. Respektive lägenhet debiteras kostnaden för uppvärmning via sina respektive el-abonnemang
Fastighetsel	Gemensam el till fastigheten finns ej. Fasadbelysning finns på respektive lägenhet och belastar den enskilda lägenheten
El	3-fas el, separata abonnemang
Ventilation	Tvåbostadshus: Frånluft i värmepumpen & tilluft via ventiler Studiohus: Frånluftsfläkt i badrum, tilluft via ventiler
Hall	Klinkers på golv, vitmålade väggar och tak
Badrum	Klinkers på golv, kakel på väggar, vitmålat tak; wc, dusch/badkar, handfat med skåp och spegel
Tvätttrum	Klinkers på golv, vitmålade väggar och tak; tvättmaskin
Sovrum	Ekparkett på golv, vitmålade väggar och tak
Vardagsrum	Ekparkett på golv, vitmålade väggar och tak

\*Mätning har gjorts på ritning

Kök	Ekparkett på golv, vitmålade väggar med en del stänkskydd, målade tak; skåp, ugn, spis, diskmaskin, kyl, frys
Förvaring	Tvåbostadshus: Walk-in-closet i stora sovrummet Studiohus: Förvaring under trappa samt på loft Förråd ingår till varje bostadsrätt vilket är del av bostaden i tvåbostadshusbostäderna och utvändigt för studiohusen (kallförråd).
Invändiga väggar & tak	Vitmålade
Golv	Ekparkett i sovrum, vardagsrum, kök, allrum; klinkers i hall, badrum, tvättstuga (i de tvåbostadshusbostäder där tvättstuga finns)
Tomtmark	Gräsmatta
Bredband	Respektive bostadsrättshavare kan välja att teckna individuella mobila nätverk
Sophämtning	Ett (1) 190-literskäl för restavfall och ett (1) 140-literskäl för matavfall per lägenhet med hämtning 52 ggr/år som debiterar respektive lägenhet enligt schablon

### **Gemensamma installationer**

Mark	Gräsmatta, grusgångar och vägar
------	---------------------------------

### **Beskrivning av husens placering i förhållande till varandra**

Husen, belägna ca 25 meter ifrån varandra möjliggör att ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

### **Underhållsbehov**

Föreningen avsätter schablonmässigt som lägst 20 kronor/kvm BOA i enlighet med sina stadgar. Det åligger styrelsen att på längre sikt anpassa underhållsavsättningen så att erforderliga medel finns för att säkerställa fastighetens funktion. Bifogat till denna plan finns en underhållsplan, Bilaga 1 och med anledning av denna görs avsättning om 29 kronor/kvm BOA.

### 3. FÖRVÄRV AV FASTIGHET VID NYBYGGNAD

Förvärvet omfattar boarea om totalt ca 2 765 kvm, vilket Bostadsrättsföreningen anskaffat genom ett s.k. indirekt förvärv (se 1. Förvärv av fast egendom). Lägenheterna upplåts till slutkund med bostadsrätt. Förvärvskostnaden nedan utgör den slutliga kostnaden för Bostadsrättsföreningen.

#### Förvärv av fastighet vid nybyggnad

Anskaffningsvärde (slutligt)	Belopp
<i>Varav:</i>	
Köpeskilling fastigheter	34 050 000 kr
Entreprenad (totalentreprenad) och moms	86 018 057 kr
Entreprenad (övriga kostnader, projektkostnader) och moms	10 328 947 kr
Lagfart*	515 700 kr
Pantbrev	418 670 kr
Rörelsekostnader (netto)	828 890 kr
Räntekostnader (netto)	0 kr
Övriga kostnader (köpeskilling aktier etc.)	54 024 907 kr
Kassabehållning	50 000 kr
<b>Summa total anskaffningsutgift</b>	<b>186 235 171 kr</b>

Finansiering	Belopp	Per kvm BOA
Insatser & upplåtelseavgifter	150 301 680 kr	54 368 kr
Lån	35 933 491 kr	12 998 kr
<b>Summa finansiering</b>	<b>186 235 171 kr</b>	

Bostadsyta	Area
Bostadsarea	2 765
Biarea	27
<b>Totalarea</b>	<b>2 720</b>

\* Lagfartskostnad hämtad från Bostadsrättsföreningens räkenskaper.

#### 4. FINANSIERINGSPLAN

<b>Finansieringsplan</b>	<b>Belopp</b>	<b>Ränta</b>	<b>Kostnad</b>	<b>Amortering</b>
<b>Banklån år 1*</b>	35 933 491 kr	3,19%	1 147 824 kr	- kr
<b>Medlemsinsatser &amp; upplåtelseavgifter</b>	150 301 680 kr			
<b>Summa lån, insatser &amp; upplåtelseavgifter</b>	<b>186 235 171 kr</b>			

#### Övriga upplysningar

Som säkerhet för lånen ställs pantbrev<sup>†</sup>. Räntenivåer i denna plan har utgått ifrån ränteffert daterad 29 oktober 2025. Amortering sker efter år 10 med ca 1,11 % av det utestående lånebeloppet.

<b>Löptid</b>	<b>Ränta i offert</b>	<b>Vikt av totalt lån</b>	<b>Viktad ränta</b>
3 månader	3,001%	30%	
3 år	3,200%	40%	
5 år	3,380%	30%	
<b>Totalt:</b>		<b>100%</b>	<b>3,19%</b>

\* Amortering sker efter år 10 med ca 1,11 % av det utestående lånebeloppet.

† Bostadsrättsföreningen har genom avtal förbundit sig att, till initiativtagaren av projektet, återföra hela det överhypotek som föreningen kan komma att ha efter att Bostadsrättsföreningens långfristiga finansiering har slutplacerats hos bank. Bostadsrättsföreningens åtagande innefattar en plikt för Bostadsrättsföreningen att medverka till att eventuellt överhypotek återförs utan kostnad för initiativtagaren av projektet.

## 5. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

### Kapitalkostnader

	<i>År 1</i>
Räntor	1 147 824 kr
Baserad på ränteoffert (29 oktober 2025)	
Planenliga avskrivningar	963 899 kr
Avskrivningar kommer att göras enligt Bokföringsnämndens rekommendation och god redovisningssed i enlighet med K2 regelverket som Bostadsrättsföreningen tillämpar. Detta innebär att Bostadsrättsföreningens kostnad för uppförande av byggnaderna (entreprenadkostnad, projektkostnader m.m.), pantbrev och lagfart skrivs av linjärt med en nyttjandeperiod om 100 år. Planenliga avskrivningar påverkar Bostadsrättsföreningens resultat men inte kassaflöde.	

### Driftkostnader & övriga kostnader

	<i>År 1</i>
<i>Driftkostnader</i>	
Ekonomisk förvaltning	44 375 kr
Enligt avtal med Nabo (7 november 2025)	
Försäkring	19 300 kr
Enligt avtal med Bostadsrätterna (5 november 2025)	
Vatten & avlopp exkl. förbrukning	61 306 kr
Beräknad med hjälp av gällande VA-taxa hos Nacka Vatten Avfall, förbrukningskostnaden som Nacka Vatten Avfall debiterar per förbrukad m <sup>3</sup> ligger utanför årsavgiften och debiteras separat av Bostadsrättsföreningen enligt schablon som bestäms av Bostadsrättsföreningens styrelse.	
Skötsel & renhållning	15 000 kr
Uppskattad utifrån andra bostadsrättsföreningar av samma storlek och karaktär. Inkluderar skötsel av gemensamma ytor, parkeringsplatser m.m. Skötsel av bostäder, förråd och egen tomt ansvarar respektive bostadsrättshavare för.	
<i>Övriga kostnader</i>	
Kommunal fastighetsavgift	0 kr
Bostadsrättsföreningar med nyproduktion är befriade från fastighetsavgift de första 15 åren	
Övrigt	30 000 kr

## Driftkostnader år 1

<b>Driftkostnader</b>	<b>År 1</b>
Försäkringar	19 300 kr
Ekonomisk förvaltning	44 375 kr
Vatten & avlopp exkl. förbrukning	61 306 kr
Vattenförbrukning & sophämtning (schablon)	301 797 kr
Skötsel & renhållning	15 000 kr
Övrigt	30 000 kr
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>471 778 kr</b>

## Övriga externa kostnader

Fastighetsskatt	0 kr
Fastighetsavgift	0 kr
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>0 kr</b>

## Räntenetto

Ränteintäkter	0 kr
Räntekostnader	-1 147 824 kr
<b>Summa räntenetto</b>	<b>-1 147 824 kr</b>

### **Kostnader som debiteras separat**

Utöver kostnaderna redovisade ovan kan följande kostnader komma att tillkomma för bostadsrättshavaren, vilka betalas direkt till leverantör:

#### Värme (elkostnad)

Parhuslägenhet:	ca 1 268 kr/mån med en förbrukning om 7 480 kWh/år
Studiohus:	ca 255 kr/mån med en förbrukning om 1 500 kWh/år

#### Hushållsel

Parhuslägenhet:	ca 951 kr/mån med en förbrukning om 5 610 kWh/år
Studiohus:	ca 191 kr/mån med en förbrukning om 1 125 kWh/år

#### *Hemförsäkring*

Parhuslägenhet	ca 413 kr/mån
Studiohus	ca 167 kr/mån

Uppskattningar gjorda av Compricer.se

Utöver kostnader ovan ligger förbrukningskostnaden för vatten och avlopp samt sophämtning utanför årsavgiften. Förbrukningskostnaden för vatten och avlopp samt sophämtning debiteras separat av Bostadsrättsföreningen enligt schablon som bestäms av Bostadsrättsföreningens styrelse.

#### *Vatten & avlopp-förbrukningskostnad*

Parhuslägenhet	ca 952 kr/mån
Studiohus	ca 238 kr/mån

Beräknad enligt schablon från gällande VA taxa hos Nacka Vatten och Avfall, som utgår från ett antagande om en årlig förbrukning om ca 51 m<sup>3</sup>/person/år och ett antagande om att det bor 4 personer per tvåbostadshuslägenhet och 1 person per studiohus. Notera att denna kostnad faktureras bostadsrättshavare utifrån ovan schablon.

#### *Sophämningskostnad*

Per lägenhet	ca 334 kr/mån med ett (1) 190 liters restavfallskärl och ett (1) 140 liters matavfallskär per lägenhet och hämtning 52 ggr/år
--------------	---

Beräknad enligt schablon från gällande avfallstaxa hos Nacka Vatten och Avfall. Notera att denna kostnad faktureras bostadsrättshavare utifrån ovan schablon.

## 6. BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS PROGNOTISERADE FLÖDEN

### Flöden år 1

<b>Resultatprognos</b>	<b>År 1</b>	<b>Per kvm BOA</b>
Årsavgifter	1 401 672 kr	507 kr
Hysesintäkter/lokal	0 kr	
Årsavgift VA och sophämtning (schablonintäkt)	301 749 kr	
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 703 421 kr</b>	
Driftkostnader	-169 981 kr	-61 kr
VA förbrukning och sophämtning	-301 749 kr	
Reparationer och underhåll	0 kr	
Övriga externa kostnader	0 kr	
Avskrivningar	-963 899 kr	
Räntekostnader	-1 147 824 kr	
<b>Summa kostnader</b>	<b>-2 583 453 kr</b>	
<b>Årets resultat</b>	<b>-880 032 kr</b>	
Avsättning underhållsfond	80 172 kr	
<b>Kassaflödesprognos</b>		
Summa intäkter	1 703 421 kr	
Summa kostnader	-2 583 453 kr	
Återföring avskrivningar	963 899 kr	
<i>Kassaflöde från löpande drift</i>	<i>83 868 kr</i>	<i>30 kr</i>
Amorteringar	0 kr	
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>83 868 kr</b>	
<b>Ytor</b>	<b>Area (kvm)</b>	
Bostadsarea	2 765	
Biarea	27	
<b>Totalarea</b>	<b>2 792</b>	

## Flöden år 1 – 20

Resultatprognos (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 16	År 20
Årsavgifter	1 401 672 kr	1 443 722 kr	1 487 034 kr	1 531 645 kr	1 577 594 kr	1 624 922 kr	1 828 864 kr	1 883 730 kr	2 183 759 kr	2 457 840 kr
Hysesintäkter	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Årsavgift VA och sophämtning (schablonintäkt)	301 749 kr	307 784 kr	313 940 kr	320 219 kr	326 623 kr	333 155 kr	360 618 kr	367 830 kr	406 115 kr	439 591 kr
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 703 421 kr</b>	<b>1 751 506 kr</b>	<b>1 800 974 kr</b>	<b>1 851 863 kr</b>	<b>1 904 217 kr</b>	<b>1 958 077 kr</b>	<b>2 189 482 kr</b>	<b>2 251 560 kr</b>	<b>2 589 874 kr</b>	<b>2 897 432 kr</b>
Driftkostnader	-169 981 kr	-173 380 kr	-176 848 kr	-180 385 kr	-183 992 kr	-187 672 kr	-203 143 kr	-207 205 kr	-228 772 kr	-247 630 kr
Vatten & avlopp, förbrukning	-301 749 kr	-307 784 kr	-313 940 kr	-320 219 kr	-326 623 kr	-333 155 kr	-360 618 kr	-367 830 kr	-406 115 kr	-439 591 kr
Reparationer och underhåll	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	-105 100 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Fastighetsavgift	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	-319 815 kr	-346 178 kr
Avskrivningar	-963 899 kr	-963 899 kr	-963 899 kr	-963 899 kr	-963 899 kr	-963 899 kr	-963 899 kr	-963 899 kr	-963 899 kr	-963 899 kr
Räntekostnader	-1 147 824 kr	-1 147 824 kr	-1 147 824 kr	-1 147 824 kr	-1 147 824 kr	-1 147 824 kr	-1 147 824 kr	-1 141 447 kr	-1 077 679 kr	-1 026 664 kr
<b>Summa kostnader</b>	<b>-2 583 453 kr</b>	<b>-2 592 887 kr</b>	<b>-2 602 511 kr</b>	<b>-2 612 326 kr</b>	<b>-2 622 338 kr</b>	<b>-2 632 551 kr</b>	<b>-2 780 584 kr</b>	<b>-2 680 382 kr</b>	<b>-2 996 279 kr</b>	<b>-3 023 963 kr</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-880 032 kr</b>	<b>-841 381 kr</b>	<b>-801 537 kr</b>	<b>-760 463 kr</b>	<b>-718 121 kr</b>	<b>-674 473 kr</b>	<b>-591 101 kr</b>	<b>-428 822 kr</b>	<b>-406 405 kr</b>	<b>-126 531 kr</b>
Avsättning underhållsfond	80 172 kr	110 582 kr	110 582 kr	110 582 kr	110 582 kr	110 582 kr	110 582 kr	110 582 kr	110 582 kr	110 582 kr
Amorteringar	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	399 261 kr	399 261 kr	399 261 kr

Kassaflödesprognos (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 16	År 20	Per kvm BOA år 1
Summa intäkter	1 703 421 kr	1 751 506 kr	1 800 974 kr	1 851 863 kr	1 904 217 kr	1 958 077 kr	2 189 482 kr	2 251 560 kr	2 589 874 kr	2 897 432 kr	
Summa kostnader	-2 583 453 kr	-2 592 887 kr	-2 602 511 kr	-2 612 326 kr	-2 622 338 kr	-2 632 551 kr	-2 780 584 kr	-2 680 382 kr	-2 996 279 kr	-3 023 963 kr	
Återföring avskrivningar	963 899 kr	963 899 kr	963 899 kr	963 899 kr	963 899 kr	963 899 kr	963 899 kr	963 899 kr	963 899 kr	963 899 kr	
<i>Kassaflöde från löpande drift</i>	83 868 kr	122 518 kr	162 363 kr	203 437 kr	245 778 kr	289 426 kr	372 798 kr	535 078 kr	557 494 kr	837 369 kr	30 kr
Amorteringar	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	-399 261 kr	-399 261 kr	-399 261 kr	
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>83 868 kr</b>	<b>122 518 kr</b>	<b>162 363 kr</b>	<b>203 437 kr</b>	<b>245 778 kr</b>	<b>289 426 kr</b>	<b>372 798 kr</b>	<b>135 817 kr</b>	<b>158 233 kr</b>	<b>438 108 kr</b>	
Avsättningar till underhållsfond	80 172 kr	110 582 kr	110 582 kr	110 582 kr	110 582 kr	110 582 kr	110 582 kr	110 582 kr	110 582 kr	110 582 kr	
Ackumulerat kassaflöde exkl. förändringar	133 868 kr	256 386 kr	418 749 kr	622 185 kr	867 964 kr	1 157 390 kr	2 674 023 kr	2 809 840 kr	4 178 927 kr	5 502 541 kr	
rörelsekapital Ackumulerat resultatmässigt underskott	-880 032 kr	-1 721 413 kr	-2 522 950 kr	-3 283 412 kr	-4 001 534 kr	-4 676 007 kr	-7 014 971 kr	-7 443 793 kr	-8 897 898 kr	-9 832 838 kr	
<b>Avskrivningar + avsättning till underhållsfond</b>	<b>1 044 071 kr</b>	<b>1 074 481 kr</b>	<b>1 074 481 kr</b>	<b>1 074 481 kr</b>	<b>1 074 481 kr</b>	<b>1 074 481 kr</b>	<b>1 074 481 kr</b>	<b>1 074 481 kr</b>	<b>1 074 481 kr</b>	<b>1 074 481 kr</b>	
Ingående skuld till kreditinstitut	35 933 491 kr	35 933 491 kr	35 933 491 kr	35 933 491 kr	35 933 491 kr	35 933 491 kr	35 933 491 kr	35 933 491 kr	33 937 186 kr	32 340 142 kr	
Utgående skuld till kreditinstitut	35 933 491 kr	35 933 491 kr	35 933 491 kr	35 933 491 kr	35 933 491 kr	35 933 491 kr	35 933 491 kr	35 534 230 kr	33 537 925 kr	31 940 881 kr	
<b>Prognosförutsättningar</b>											
Räntesats lån	3,19%	3,19%	3,19%	3,19%	3,19%	3,19%	3,19%	3,19%	3,19%	3,19%	
Inflationstakt	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	

### Ställda antaganden

Årsavgifter beräknas i förhållande till andelstal, vilket beslutas av styrelsen. Inflationen antas hållas konstant på 2%. Beräknad ränta har gjorts på genomsnittliga förväntade skulder. Räntenivåer i denna plan har utgått ifrån ränteoffert (29 oktober 2025).

## 7. KÄNSLIGHETSANALYS

### Beräknade årsavgifter år 1 – 20 vid olika antaganden om ränta och inflation

#### Beräknade årsavgifter (SEK)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 16	År 20
<i>Förändring årsavgifter vid ränta</i>										
<i>upp 1%</i>	1 401 672 kr	1 443 722 kr	1 487 034 kr	1 531 645 kr	1 577 594 kr	1 624 922 kr	1 828 864 kr	1 883 730 kr	2 183 759 kr	2 457 840 kr
<i>upp 2%</i>	1 761 007 kr	1 803 057 kr	1 846 369 kr	1 890 980 kr	1 936 929 kr	1 984 257 kr	2 188 199 kr	2 241 069 kr	2 521 135 kr	2 779 245 kr
<i>upp 3%</i>	2 120 342 kr	2 162 392 kr	2 205 704 kr	2 250 315 kr	2 296 264 kr	2 343 592 kr	2 547 534 kr	2 598 407 kr	2 858 510 kr	3 100 651 kr
<i>upp 4%</i>	2 479 677 kr	2 521 727 kr	2 565 039 kr	2 609 650 kr	2 655 599 kr	2 702 927 kr	2 906 869 kr	2 955 746 kr	3 195 886 kr	3 422 056 kr
<i>ned 1%</i>	2 839 012 kr	2 881 062 kr	2 924 373 kr	2 968 984 kr	3 014 934 kr	3 062 262 kr	3 266 204 kr	3 313 084 kr	3 533 262 kr	3 743 461 kr
<i>ned 2%</i>	1 042 337 kr	1 084 387 kr	1 127 699 kr	1 172 310 kr	1 218 259 kr	1 265 587 kr	1 469 529 kr	1 526 391 kr	1 846 384 kr	2 136 435 kr
<i>ned 2%</i>	683 002 kr	725 052 kr	768 364 kr	812 975 kr	858 924 kr	906 252 kr	1 110 194 kr	1 169 053 kr	1 509 008 kr	1 815 030 kr
<i>Förändring årsavgifter vid inflation</i>										
<i>upp 1%</i>	1 404 174 kr	1 446 562 kr	1 489 908 kr	1 534 555 kr	1 580 540 kr	1 627 905 kr	1 832 001 kr	1 886 908 kr	2 187 153 kr	2 461 422 kr
<i>upp 2%</i>	1 406 675 kr	1 449 401 kr	1 492 782 kr	1 537 464 kr	1 583 486 kr	1 630 887 kr	1 835 139 kr	1 890 086 kr	2 190 546 kr	2 465 005 kr
<i>upp 3%</i>	1 409 177 kr	1 452 241 kr	1 495 657 kr	1 540 374 kr	1 586 431 kr	1 633 870 kr	1 838 276 kr	1 893 264 kr	2 193 940 kr	2 468 587 kr
<i>upp 4%</i>	1 411 678 kr	1 455 081 kr	1 498 531 kr	1 543 283 kr	1 589 377 kr	1 636 852 kr	1 841 413 kr	1 896 441 kr	2 197 333 kr	2 472 169 kr
<i>ned 1%</i>	1 399 170 kr	1 440 883 kr	1 484 160 kr	1 528 735 kr	1 574 648 kr	1 621 939 kr	1 825 727 kr	1 880 552 kr	2 180 366 kr	2 454 258 kr
<i>ned 2%</i>	1 396 669 kr	1 438 043 kr	1 481 285 kr	1 525 826 kr	1 571 703 kr	1 618 957 kr	1 822 590 kr	1 877 374 kr	2 176 972 kr	2 450 676 kr

## 8. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Antal RoK	BOA (kvm)	Insats	per kvm BOA	Andelstal	Upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Årsavgift VA (schablon)	Årsavgift sophämtning (schablon)
31	7	160	4 000 000	25 016	5,13%	4 221 950	71 976	5 998	11 420	4 010
32	7	160	4 000 000	25 016	5,13%	4 299 000	71 976	5 998	11 420	4 010
33	1	24	1 666 500	69 178	2,14%	328 500	29 688	2 474	2 855	4 010
34	7	160	4 000 000	25 016	5,13%	3 600 000	71 976	5 998	11 420	4 010
35	7	160	4 000 000	25 016	5,13%	4 299 000	71 976	5 998	11 420	4 010
36	6	159	4 000 000	25 141	5,13%	3 790 000	71 976	5 998	11 420	4 010
37	7	159	4 000 000	25 141	5,13%	4 250 000	71 976	5 998	11 420	4 010
38	2	49	2 000 000	41 068	2,56%	1 200 000	35 964	2 997	2 855	4 010
39	7	160	4 000 000	25 016	5,13%	4 000 000	71 976	5 998	11 420	4 010
40	7	160	4 000 000	25 016	5,13%	4 299 000	71 976	5 998	11 420	4 010
41	7	160	4 000 000	25 016	5,13%	4 000 000	71 976	5 998	11 420	4 010
42	7	160	4 000 000	25 016	5,13%	4 000 000	71 976	5 998	11 420	4 010
43	7	165	4 000 000	24 287	5,13%	4 250 000	71 976	5 998	11 420	4 010
44	7	165	4 000 000	24 287	5,13%	4 100 000	71 976	5 998	11 420	4 010
45	7	160	4 000 000	25 000	5,13%	4 499 000	71 976	5 998	11 420	4 010
46	7	160	4 000 000	25 000	5,13%	4 268 730	71 976	5 998	11 420	4 010
47	8	138	4 000 000	28 986	5,13%	4 495 000	71 976	5 998	11 420	4 010
48	8	138	4 000 000	28 986	5,13%	4 495 000	71 976	5 998	11 420	4 010
49	2	49	2 000 000	41 237	2,56%	1 499 000	35 964	2 997	2 855	4 010
50	1	24	1 666 500	69 178	2,14%	482 500	29 688	2 474	2 855	4 010
51	1	24	1 666 500	69 178	2,14%	328 500	29 688	2 474	2 855	4 010
52	1	24	1 666 500	69 178	2,14%	532 500	29 688	2 474	2 855	4 010
53	1	24	1 666 500	69 178	2,14%	532 500	29 688	2 474	2 855	4 010
54	1	24	1 666 500	69 178	2,14%	532 500	29 688	2 474	2 855	4 010
		<b>2 765</b>	<b>77 999 000</b>	<b>904 325</b>	<b>100%</b>	<b>72 302 680</b>	<b>1 401 672</b>	<b>116 806</b>	<b>205 557</b>	<b>96 240</b>

Årsavgifterna är fördelade enligt lägenheternas andelstal, vilket beslutas av styrelsen. I denna ekonomiska plan är andelstal fördelat utifrån insatser. Alla bostadsrättshavare skall till Bostadsrättsföreningen erlägga årsavgift.

## 9. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

### Nyckeltal (år 1 om inget annat anges)

Anskaffningsvärde per kvm BOA*	67 336 kr
Insatser & upplåtelseavgift per kvm BOA	54 359 kr
Lån per kvm BOA	12 996 kr
Årsavgift per kvm BOA	507 kr
Årsavgift, årsavgift VA och årsavgift sophämtning per kvm BOA	616 kr
Enskilda genomsnittliga förbrukningsavgift utöver årsavgift per kvm BOA†	313 kr
Driftkostnader per kvm BOA	61 kr
Hysesintäkter per kvm uthyrd area	0 kr
Kassaflöde per kvm BOA	30 kr
Avsättning till underhållsfond & avskrivningar per kvm BOA	378 kr

\* Exklusive kassabehållning om 50 000kr

† I denna post ingår schablonkostnaden för VA och sophämtning och de estimerade förbrukningskostnaderna för värme och hushållsel samt hemförsäkring.

## 10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga *insats* och *upplåtelseavgift* med belopp som angivits i denna ekonomiska plan samt *årsavgift* med belopp som angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av *årsavgiften* för att Bostadsrättsföreningens ekonomi inte skall äventyras.
2. *Överlåtelseavgift*, *pantsättningsavgift* samt *avgift för andrahandsupplåtelse* får, i enlighet med Bostadsrättsföreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
3. Lägenheternas areor är uppmätta på ritning enligt SS 21054:2020, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas areor kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 5 % och för dessa avvikelser sker ingen justering av årsavgifter, insatser och/eller upplåtelseavgifter.
4. I övrigt hänvisas till Bostadsrättsföreningens stadgar, av vilka bland annat framgår vad som gäller vid Bostadsrättsföreningens upplösning.
5. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående Fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till tidpunkten vid för planens upprättande kända kostnader och är preliminära.
6. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas eventuella utförande av efterarbete och garantiarbete.
7. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på, eller omkring, Bostadsrättsföreningens Fastighet föreligger inte.

---

Signeras digitalt

Datum enligt signeringscertifikat

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FÅGELSTIGEN 3



---

Johan Nordquist



---

Martin Palm



---

William Lundgren

## 11. BILAGOR

### BILAGA 1 – Underhållsplan



## Intyg av ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Fågelstigen 3 i Nacka kommun

Undertecknade har för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Fågelstigen 3 (769641-5251) och vi får avge följande intyg.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Fågelstigen Mark AB, 559389-7654, Fågelstigen Mark 2 AB, 559432-5077 och Carl Ek Fastigheter Mark 5 AB, 559380-1219 som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheterna Nacka Lännersta 1:814, 1:815, 1:816, 1:817, 1:1276, 1:1277, 1:278 och 1:1259. Fastigheterna har därefter överlåtits till föreningen till fastigheternas bokförda värde varefter bolagen likviderats. Detta anses vara ett sedvanligt förvärvsförfarande.

Föreningen består av 8 st parhusbyggnader och 8 st Attefallshus med totalt 24 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Planen redovisar den slutliga kostnaden för föreningens anskaffning samt innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av dess verksamhet.

Uppgifterna som har lämnats i planen stämmer per idag enligt digital signering överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden och vi kan på grund av den företagna granskningen som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen och ändamålsenlig samverkan kommer att uppnås. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats av Bolagsverket.

Stockholm 2025 dag som digital signering sker.

Bo Wergedahl



Daniel Albrektson



Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg avseende ekonomiska planer

### Tillgängliga handlingar vid vår granskning

a) Registreringsbevis	2025-11-05
b) Stadgar	2025-04-24
c) FDS-utdrag	2025-11-05
d) Förrättningshandlingar	2023-04-17
e) Aktieöverlåtelseavtal	2022-12-05, 2023-02-19, 2023-06-09,
f) Garantiutfästelse osålda lägenheter	2025-01-10
g) Förtydligande Garantiutfästelse slutlig kostnad	2025-01-10
h) Fastställande av Slutlig kostnad	2025-11-13
i) Garantiutfästelse av slutlig kostnad	2025-11-13
j) Situationsplan odaterad	2025-
k) Bygglov	2023-04-19, 2023-08-30, 2023-09-20, 2023-12-06,
l) Startbesked	2023-10-17 – 2025-09-01
m) Slutbesiktning	2025-09-13
n) Beräknade taxeringsvärden 2025 odaterad	2025-
o) Underhållsplan	2025-11-07
p) Ränteböffer	2025-10-29
q) Försäkringsoffert	2025-11-05
r) Avtal Ekonomisk förvaltning	2025-11-05
s) Avskrivningsunderlag odaterad	2025-
t) Specifikation anskaffningskostnad odaterad	2025
u) Boverket BeslutBifall	2025-10-08

## Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

### Beslut

Boverket beslutar att godkänna Bo Wergedahl, Marmortaket, och Daniel Albrektson, ALFE Invest AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Fågelstigen 3, organisationsnummer 769641-5251.

### Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Fågelstigen 3 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Bo Wergedahl och Daniel Albrektson som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

### Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
  - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
  - b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

### Skäl för beslutet

Bo Wergedahl och Daniel Albrektson har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Fågelstigen 3 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

Det tidigare ärendet 4024/2025 upphävs och ärende 7617/2025 ersätter tidigare beslut om godkännande av intygsgivare.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Emelie Linderang.

Joacim Möhlnhoff  
enhetschef

Emelie Linderang  
handläggare

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557562788666

## Dokument

<b>Brf Fågelstigen 3 - Ekonomisk plan</b> Huvuddokument 25 sidor Startades 2025-11-20 11:28:41 CET (+0100) av Carl Jedvall (CJ) Färdigställt 2025-11-20 15:36:00 CET (+0100)	<b>Underhållsplan Brf Fågelstigen 3 2025-11-07</b> Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Carl Jedvall (CJ)
--	--

## Initierare

<b>Carl Jedvall (CJ)</b> Carl Ek Fastigheter Org. nr 559110-0028 carl@carlefastigheter.se +46706452248
--

## Signerare

<b>Daniel Albrektson (DA)</b> daniel@alfe.se  <i>Daniel Albrektson</i>  _____ Signerade 2025-11-20 14:18:14 CET (+0100)	<b>Bo Wergedahl (BW)</b> bo@rosengren.se  <i>Bo Wergedahl</i>  _____ Signerade 2025-11-20 15:36:00 CET (+0100)
<b>Johan Nordquist (JN)</b> johan.nordquist@consultant.com  <i>Johan Nordquist</i>  _____ Signerade 2025-11-20 13:51:50 CET (+0100)	<b>Martin Palm (MP)</b> martin.palm@svsamfast.se  <i>Martin Palm</i>  _____ Signerade 2025-11-20 14:11:31 CET (+0100)
<b>William Lundgren (WL)</b> william@carlefastigheter.se  <i>William Lundgren</i>  _____ Signerade 2025-11-20 11:35:13 CET (+0100)	



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557562788666

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# UNDERHÅLLSPLAN



Brf Fågelstigen 3

Org nr 769641-5251

Innehållsförteckning

Brf Fågelstigen 3	1
Översikt	3
Om fastigheterna	3
Fastighetsbeteckningar	3
Adresser	3
Tomtarealer	3
Åtgärder/perioder	4
Åtgärdshistorik	4
Disclaimer	4

## Översikt

Bostadsrättsföreningen består av 24 bostadsrätter i form av tvåbostadhus och studiohus på fastigheterna Nacka Lännersta 1:814, 1:815, 1:816, 1:817, 1:1277, 1:1258, 1:1259 och 1:1276..

Underhållsplanen omfattar ett 50-årsperspektiv.

Startår	2025
Slutår	2074
Moms på kostnadssummor	25%
Kostnadstillägg byggherrekostnader	8%
Årlig uppräknings	2%
Basår för indexering	2025

## Om fastigheterna

De åtta fastigheterna är belägna i nära anslutning till varandra på Fågelstigen i området Lännersta, Nacka kommun. Lännersta ligger med närhet till Orminge centrum, grönområden, skola och idrottsanläggningar, ca 15 km från centrala Stockholm. Varje bostad disponerar över en egen uteplats med nyttjanderätt. Varje bostad har även tillhörande parkeringsplatser; två stycken per parhuslägenhet och en per studiohus. Förråd finns tillhörande respektive bostad.

## Fastighetsbeteckningar

Nacka Lännersta 1:814, 1:815, 1:816, 1:817, 1:1277, 1:1258, 1:1259 och 1:1276..

## Adresser

Fågelstigen 7 , 9, 11 & 13, 132 35 Saltsjö-boo

## Tomtarealer

786 m<sup>2</sup>, 814 m<sup>2</sup>, 788 m<sup>2</sup>, 792 m<sup>2</sup>, 801 m<sup>2</sup>, 879 m<sup>2</sup>, 793 och 757 m<sup>2</sup>

## Åtgärder/perioder

Tabell 1

<b>Mark</b>			
	Underhåll dagvattenssystem	30 år	460 800 kr
	Underhåll avloppsledningar	30 år	243 000 kr
<b>Fasad</b>	Fönster	40 år	803 200 kr
	Fasadpanel	40 år	1 213 400 kr
<b>Tak</b>	Byta betongpannor/takpannor av betong (inkl byte av papp och läkt)	40 år	1 011 235 kr
<b>VENT</b>	Rensa ventilationskanaler	10 år	105 100 kr
<b>EL</b>	Elstambyte installationer	50 år	104 988 kr
<b>Investe ringar</b>			

## Åtgärdshistorik

Inga åtgärder vid rapporttillfället

## Disclaimer

Denna plan utgör en bedömning baserad på tillgänglig information och allmänna erfarenhetsvärden. Kostnadsuppskattningar och tidpunkter för åtgärder kan komma att förändras baserat på faktiska förhållanden, myndighetskrav, teknisk utveckling och marknadsläge. Styrelsen rekommenderas att löpande följa upp och anpassa planen efter verkliga förutsättningar. Anskaffningsvärdet används som

referens för att dimensionera underhållsbehovet, men faktiska kostnader baseras på aktuella marknadsförhållanden vid genomförandetillfället.