

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FÅGELSTIGEN 3

NACKA KOMMUN



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Bostadsrättsföreningens syfte	3
Förvärv av fast egendom	3
Inflyttning och upplåtelse av bostadsrätt.....	3
2. FRAMSTÄLLNING AV FASTIGHETERNA	5
Fastigheterna	5
Byggnaderna.....	6
Bostäderna	7
Gemensamma installationer.....	8
Beskrivning av husens placering i förhållande till varandra	8
Underhållsbehov.....	8
3. FÖRVÄRV AV FASTIGHET VID NYBYGGNAD.....	9
4. FINANSIERINGSPLAN	10
Övriga upplysningar	10
5. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER.....	11
Kapitalkostnader.....	11
Driftkostnader & övriga kostnader	11
Driftkostnader år 1	12
Kostnader som debiteras separat	13
6. BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS PROGNOTISERADE FLÖDEN	14
Flöden år 1	14
Flöden år 1 – 20	15
Ställda antaganden.....	16
7. KÄNSLIGHETSANALYS.....	17
Beräknade årsavgifter år 1 – 20 vid olika antaganden om ränta och inflation	17
8. LÄGENHETSFÖRTECKNING.....	18
9. NYCKELTALSBERÄKNINGAR	19
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	20
11. BILAGOR	21
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.

Bostadsrättsföreningen uppför 19 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"**). Upplåtelseformen och medlemmarnas rätt i Bostadsrättsföreningen kallas för bostadsrätt, medlemmarna kallas för bostadsrättshavare. Bostadsrättsföreningens avsikt är att sträva efter en belåningsgrad som är hållbar på sikt och som främjar medlemmarnas ekonomiska intressen. Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig i bedömda förhållanden vid upprättandet.

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. Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare till samtliga fastigheter.

Inflyttning och upplåtelse av bostadsrätt

Bygglov på Fastigheterna beviljades under perioden kvartal 2-4 2023, startbesked erhöles under perioden kvartal 3 2023- januari 2024 och byggstart skedde i september 2024. Färdigställandet och inflyttning i bostäderna kommer preliminärt att ske i 2 etapper. I första etappen sker inflyttning av lägenheterna 31, 39, 41, 43 och 46. I andra etappen sker inflyttning av övriga

tvåbostadshusbostäder. I tredje etappen sker inflyttning i studiohusen. Inflyttning av första etappen sker preliminärt under juli – oktober 2025 och inflyttning i resterande förväntas preliminärt ske under kvartal 3-4 2025. Upplåtelse av bostadsrätt förväntas ske ca en månad innan inflyttning. Insatsgaranti kommer att användas som säkerhet för att få tillstånd hos Bolagsverket att upplåta bostadsrätt för det fall slutlig anskaffningsutgift inte föreligger vid tidpunkt för upplåtelse. Samtliga bostäder beräknas vara färdigställda under kvartal 4 2025.

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

Beräknat slutgiltigt taxeringsvärde

	Byggnad	Tomt	Summa
<i>Summa</i>	<i>42 524 000 kr</i>	<i>40 996 000 kr</i>	<i>83 520 000 kr</i>



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 bostad kommer att disponera över en egen uteplats som ingår med nyttjanderätt. Varje bostad kommer även att ha tillhörande parkeringsplats som ingår med nyttjanderätt; två stycken per tvåbostadshus och en per studiohus. Förråd kommer att finnas tillhörande respektive bostad.

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	19 st
Lokaler	0 st
Byggnadsutformning	11 st huskroppar med 1-2 våningar
Taxeringsmässigt värdeår	2024/2025
Kommunalt vatten och avlopp	Kommer att vara ansluten till kommunala vatten och avloppsanläggningen, hanteras av Bostadsrättsföreningen. 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 Mörk

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

Källare 0 stycken

Vind 1 stycke i samtliga tvåbostadshusbostäder

Total boarea	2 644 kvm
Boarea per lägenhet	Se 8. <i>Lägenhetsförteckning</i> i denna ekonomiska plan

Bostäderna

Bostadsrättsföreningen kommer att bestå av 8 tvåbostadshus och 3 studiohus. Tvåbostadshusen kommer att omfatta två bostäder vardera. I tvåbostadshusen kommer de två bostäderna att vara ca 155-180 kvm, varav ca 138 -172 kvm BOA. Studiohusen kommer att omfatta 1 bostad vardera om ca 40-48 kvm golvyta, varav ca 24-44 kvm BOA.* Föreningen kan komma att utökas med ett studiohus på vardera av fastigheterna Nacka Lännersta 1:816, 1:817, 1:1258, 1:1259 och 1:1277, förutsatt att startbesked för de studiohusen erhålls och styrelsen fattar beslut om att Föreningen ska utvidgas. De tillkommande bostäderna kommer då att vara ca 40 kvm golvyta varav ca 24 kvm BOA. Insatserna för de tillkommande bostäderna kommer att vara 1 666 500 kr för respektive bostad. Även föreningens belåning kommer att öka men belåningsgraden per kvm kommer att vara samma som för de nuvarande bostäderna (12 998 kr per kvm BOA).

Uppvärmning	Tvåbostadshus: Frånluftsvärmepump-vattenburen golvvärme på nedervåning, vattenburna radiatorer på övervåning Studiohus: luft-luftvärmepump med värmeåtervinning & elpatron, elburen golvvärme i bad
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	5G
Gemensamma installationer	
Mark	Grusgångar/vägar

Beskrivning av husens placering i förhållande till varandra

På varje fastighet finns det 1 tvåbostadshus med 2 bostäder och upp till 1 studiohus med 1 bostad. Totalt finns det 1 eller 2 huskroppar per fastighet, vilka är belägna maximalt ca 25 meter ifrån varandra. Husen är belägna så att ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

Underhållsbehov

Byggnaderna kommer att vara nyuppförda. Följaktligen prognostiseras inget underhållsbehov utöver normalt fortlöpande underhåll de närmsta åren. För dessa underhåll görs första året en avsättning om 20 kronor/kvm enligt denna ekonomiska plan, vilken finansieras genom årsavgifterna. Stadgarna säkerställer lägsta årliga avsättning om 20 kronor/kvm och år. Bifogat till denna plan finns en underhållsplan, Bilaga 1, för att säkerhetsställa att Fastigheternas underhållsbehov ombesörjes. Avsättning för underhåll efter år 1 görs preliminärt enligt denna plan. För inre underhåll, uteplatserna och uppvärmning ansvarar bostadsrättshavarna själva för underhåll. Underhåll för interiöra installationer efter ansvarstiden ansvarar respektive bostadsrättshavare själv för.

3. FÖRVÄRV AV FASTIGHET VID NYBYGGNAD

Förvärvet omfattar boarea om totalt ca 2 644 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 beräknade kostnaden för Bostadsrättsföreningen.

Förvärv av fastighet vid nybyggnad

Anskaffningsvärde (preliminärt)	Belopp
<i>Varav:</i>	
Lagfart	601 500 kr
Pantbrev	687 334 kr
Entreprenad, projektkostnader m.m.	71 809 420 kr
Förvärv av mark och övriga kostnader	62 570 638 kr

Summa total anskaffningsutgift	135 668 892 kr
---------------------------------------	-----------------------

Kassabehållning	50 000 kr
-----------------	-----------

Finansiering	Belopp	Per kvm BOA
Insatser & upplåtelseavgifter	101 352 180 kr	38 333 kr
Lån	34 366 712 kr	12 998 kr
Summa finansiering	135 718 892 kr	

Bostadsyta	Area
Bostadsarea	2 644
Biarea	76
Totalarea	2 720

4. FINANSIERINGSPLAN

Finansieringsplan	Belopp	Ränta	Kostnad	Amortering
Banklån år 1	34 366 712 kr	3,05%	1 048 185 kr	- kr*
Medlemsinsatser & upplåtelseavgifter	101 352 180 kr			
Summa lån, insatser & upplåtelseavgifter	135 718 892 kr			

Övriga upplysningar

Som säkerhet för lånen ställs pantbrev. Räntenivåer i denna plan har utgått ifrån ränteoffert daterad 2025-06-02. Amortering sker efter år 10 med ca 1,11 % av det utestående lånebeloppet.

Carl Ek Fastigheter Projekt 3 AB, org.nr 559268-3717 ("Garanten") har lämnat en räntegaranti till Bostadsrättsföreningen. Garanten garanterar gentemot Bostadsrättsföreningen, att i det fall de faktiska räntekostnaderna skulle överstiga de beräknade räntekostnaderna i denna ekonomiska plan under period(erna) angiven nedan och med räntenivå(er) angiven nedan, till Bostadsrättsföreningen, erlægga ett belopp motsvarande mellanskillnaden upp till en total kapitalkostnad beräknad med en maximal ränta (takränta för räntekompensation) angiven nedan. Eventuell mellanskillnad betalas kvartalsvis i förskott.

Period	Ränta i kalkyl	Takränta för räntekompensation	Maximal räntekompensation
År 1	3,05 %	3,27 %	0,22 %
År 2	3,19 %	3,27 %	0,08 %

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

5. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader

	<i>År 1</i>
Räntor	1 048 185 kr
Baserad på ränteoffert (2025-06-02)	
Planenliga avskrivningar	955 689 kr
Avskrivningar kommer att göras enligt Bokföringsnämndens rekommendation och god redovisningssed i enlighet med K2 regelverket som Bostadsrättsföreningen tillämpar. Detta innebär att Bostadsrättsföreningens förvärvskostnad (dvs total anskaffningsutgift) exklusive mark skrivs av linjärt, med en nyttjandeperiod om 100 år. Planenliga avskrivningar påverkar Bostadsrättsföreningens resultat men inte kassaflöde. Då Bostadsrättsföreningen kommer att ha en balanserad likviditet uppskattas Bostadsrättsföreningen ha negativt redovisningsmässigt resultat	

Driftkostnader & övriga kostnader

	<i>År 1</i>
<i>Driftkostnader</i>	
Ekonomisk förvaltning	39 375 kr
Baserad på offert från Nabo (2025-05-12)	
Försäkring	18 563 kr
Baserad på offert från Bostadsrätterna (2025-04-29)	
Vatten & avlopp exkl. förbrukning	53 342 kr
Beräknad med hjälp av gällande VA-taxa hos Nacka Vatten Avfall, förbrukningskostnaden som Nacka Vatten Avfall debiterad per förbrukad m ³ ligger utanför årsavgiften och debiteras separat av Bostadsrättsföreningen enligt schablon som bestäms av Bostadsrättsföreningens styrelse.	
Skötsel & renhållning	10 000 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 (ink löpande underhåll om 13 220 kr)	29 000 kr

Driftkostnader år 1

Driftkostnader	År 1
Försäkringar	18 563 kr
Ekonomisk förvaltning	39 375 kr
Vatten & avlopp exkl. förbrukning	53 342 kr
Skötsel & renhållning	10 000 kr
Övrigt	29 000 kr
Summa driftkostnader	150 280 kr

Övriga externa kostnader

Fastighetsskatt	- kr
Fastighetsavgift	- kr
Summa övriga externa kostnader	- kr

Räntenetto

Ränteintäkter	- kr
Räntekostnader	1 048 185 kr
Summa räntenetto	1 048 185 kr

Kostnader som debiteras separat

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

Värme

Tvåbostadshuslägenhet:	ca 1 100 kr/mån med en förbrukning om 6 590 kWh/år
Studiohus:	ca 410 kr/mån med en förbrukning om 2 450 kWh/år

Hushållsel

Tvåbostadshuslägenhet:	ca 870 kr/mån med en förbrukning om 5 250 kWh/år
Studiohus:	ca 375 kr/mån med en förbrukning om 2 250 kWh/år

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

Tvåbostadshuslägenhet	ca 745 kr/mån
Studiohus	ca 185 kr/mån

Beräknad med grund i gällande VA taxa hos Nacka Vatten och Avfall, utgår ifrån ett antagande om en årlig förbrukning om ca 40 m³/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 335 kr/mån med 1 st 190 liters restavfallskär och 1 st 140 liters matavfallskär per lägenhet och hämtning 52 ggr/år
--------------	--

Beräknad med grund i gällande avfallstaxa hos Nacka Vatten och Avfall. Notera att denna kostnad faktureras bostadsrättshavare utifrån ovan schablon.

Hemförsäkring

Tvåbostadshuslägenhet	500 kr/mån
Studiohus	150 kr/mån

Uppskattningar gjorda av Compricer.se

6. BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS PROGNOTISERADE FLÖDEN

Flöden år 1

Resultatprognos	År 1	Per kvm BOA
Årsavgifter	1 253 579 kr	474 kr
Hysesintäkter/lokal	- kr	
Schablonintäkt (VA förbrukning och sophämtning)	225 910 kr	
Summa intäkter	1 479 489 kr	
Driftkostnader	-150 280 kr	- 57 kr
VA förbrukning och sophämtning	-225 910 kr	
Reparationer och underhåll	- kr	
Övriga externa kostnader	- kr	
Avskrivningar	-955 689 kr	
Räntekostnader	-1 048 185 kr	
Summa kostnader	-2 380 064 kr	
Årets resultat	-900 574 kr	
Avsättning underhållsfond	52 880 kr	
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	1 479 489 kr	
Summa kostnader	-2 380 064 kr	
Återföring avskrivningar	955 689 kr	
<i>Kassaflöde från löpande drift</i>	<i>55 115 kr</i>	<i>21 kr</i>
Amorteringar	- kr	
Summa kassaflöde	55 115 kr	
Ytor	Area (kvm)	
Bostadsarea	2 644	
Biarea	76	
Totalarea	2 720	

Flöden år 1 – 20

Resultatprognos										
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 16	År 20
Årsavgifter	1 253 579 kr	1 303 722 kr	1 355 871 kr	1 410 106 kr	1 466 510 kr	1 525 171 kr	1 784 234 kr	1 855 603 kr	2 257 625 kr	2 641 102 kr
Hysesintäkter	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Övriga intäkter (VA förbrukning)	225 910 kr	230 429 kr	235 037 kr	239 738 kr	244 533 kr	249 423 kr	269 984 kr	275 384 kr	304 046 kr	329 109 kr
Summa intäkter	<i>1 479 489 kr</i>	<i>1 534 151 kr</i>	<i>1 590 908 kr</i>	<i>1 649 844 kr</i>	<i>1 711 043 kr</i>	<i>1 774 594 kr</i>	<i>2 054 218 kr</i>	<i>2 130 987 kr</i>	<i>2 561 671 kr</i>	<i>2 970 211 kr</i>
Driftkostnader	-150 280 kr	-153 285 kr	-156 351 kr	-159 478 kr	-162 667 kr	-165 921 kr	-179 598 kr	-183 190 kr	-202 257 kr	-218 929 kr
Vatten & avlopp förbrukning	-225 910 kr	-230 429 kr	-235 037 kr	-239 738 kr	-244 533 kr	-249 423 kr	-269 984 kr	-275 384 kr	-304 046 kr	-329 109 kr
Reparationer och underhåll	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	-277 200 kr
Fastighetsavgift	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	-268 015 kr	-290 108 kr
Avskrivningar	-955 689 kr	-955 689 kr	-955 689 kr	-955 689 kr	-955 689 kr	-955 689 kr	-955 689 kr	-955 689 kr	-955 689 kr	-955 689 kr
Räntekostnader	-1 048 185 kr	-1 096 298 kr	-1 123 791 kr	-1 178 778 kr	-1 178 778 kr	-1 178 778 kr	-1 178 778 kr	-1 172 229 kr	-1 106 742 kr	-1 054 352 kr
Summa kostnader	<i>-2 380 064 kr</i>	<i>-2 435 701 kr</i>	<i>-2 470 868 kr</i>	<i>-2 533 683 kr</i>	<i>-2 541 667 kr</i>	<i>-2 549 811 kr</i>	<i>-2 584 049 kr</i>	<i>-2 586 492 kr</i>	<i>-2 836 748 kr</i>	<i>-3 125 386 kr</i>
Årets resultat	-900 574 kr	-901 550 kr	-879 960 kr	-883 839 kr	-830 624 kr	-775 217 kr	-529 831 kr	-455 505 kr	-275 077 kr	-155 175 kr
Avsättning underhållsfond	52 880 kr	53 938 kr	55 016 kr	56 117 kr	57 239 kr	58 384 kr	63 196 kr	64 460 kr	71 170 kr	77 036 kr
Amorteringar	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	381 852 kr	381 852 kr	381 852 kr



Kassaflödesprognos

	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	1 479 489 kr	1 534 151 kr	1 590 908 kr	1 649 844 kr	1 711 043 kr	1 774 594 kr	2 054 218 kr	2 130 987 kr	2 561 671 kr	2 970 211 kr	
Summa kostnader	-2 380 064 kr	-2 435 701 kr	-2 470 868 kr	-2 533 683 kr	-2 541 667 kr	-2 549 811 kr	-2 584 049 kr	-2 586 492 kr	-2 836 748 kr	-3 125 386 kr	
Återföring avskrivningar	955 689 kr	955 689 kr	955 689kr	955 689kr	955 689kr	955 689kr	955 689kr	955 689kr	955 689kr	955 689kr	
<i>Kassaflöde från löpande drift</i>	<i>55 115 kr</i>	<i>54 139 kr</i>	<i>75 729 kr</i>	<i>71 850 kr</i>	<i>125 064 kr</i>	<i>180 471 kr</i>	<i>425 858 kr</i>	<i>500 184 kr</i>	<i>680 612 kr</i>	<i>800 514 kr</i>	<i>21 kr</i>
Amorteringar	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	-381 852 kr	-381 852 kr	-381 852 kr	
Summa kassaflöde	55 115 kr	54 139 kr	75 729 kr	71 850 kr	125 064 kr	180 471 kr	425 858 kr	118 331 kr	298 760 kr	418 661 kr	
Ackumulerat kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	105 115 kr	159 254 kr	234 982 kr	306 832 kr	431 896 kr	612 368 kr	1 935 362 kr	2 053 694 kr	3 641 905 kr	5 534 671 kr	
Ackumulerat resultatmässigt underskott	-900 574 kr	-1 802 124 kr	-2 682 085 kr	-3 565 924 kr	-4 396 548 kr	-5 171 766 kr	-7 671 527 kr	-8 127 032 kr	-9 408 003 kr	-9 810 583 kr	
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	1 008 569 kr	1 009 627 kr	1 010 705 kr	1 011 806 kr	1 012 928 kr	1 014 073 kr	1 018 885 kr	1 020 149 kr	1 026 858 kr	1 032 725 kr	
Prognosförutsättningar											
Räntesats lån	3,05%	3,19%	3,27%	3,43%	3,43%	3,43%	3,43%	3,43%	3,43%	3,43%	
Inflationstakt	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	

Ställda antaganden

Årsavgifter beräknas i förhållande till andelstal, vilket beslutas av styrelsen. I denna ekonomiska plan är andelstal fördelat utifrån insatser. Inflationen antas hållas konstant på 2%. Beräknad ränta har gjorts på genomsnittliga förväntade skulder. Räntenivåer i denna plan har utgått ifrån ränteffert (2025-06-02).



7. KÄNSLIGHETSANALYS

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

Beräknade årsavgifter

	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>	1 253 579 kr	1 303 722 kr	1 355 871 kr	1 410 106 kr	1 466 510 kr	1 525 171 kr	1 784 234 kr	1 855 603 kr	2 257 625 kr	2 641 102 kr
<i> upp 1%</i>	1 597 246 kr	1 647 389 kr	1 699 538 kr	1 753 773 kr	1 810 177 kr	1 868 838 kr	2 127 901 kr	2 197 361 kr	2 580 290 kr	2 948 493 kr
<i> upp 2%</i>	1 940 913 kr	1 991 056 kr	2 043 205 kr	2 097 440 kr	2 153 844 kr	2 212 505 kr	2 471 568 kr	2 539 119 kr	2 902 955 kr	3 255 884 kr
<i> upp 3%</i>	2 284 580 kr	2 334 724 kr	2 386 872 kr	2 441 107 kr	2 497 511 kr	2 556 172 kr	2 815 235 kr	2 880 877 kr	3 225 621 kr	3 563 275 kr
<i> upp 4%</i>	2 628 247 kr	2 678 391 kr	2 730 540 kr	2 784 774 kr	2 841 179 kr	2 899 839 kr	3 158 902 kr	3 222 635 kr	3 548 286 kr	3 870 666 kr
<i> ned 1%</i>	909 912 kr	960 055 kr	1 012 204 kr	1 066 439 kr	1 122 843 kr	1 181 503 kr	1 440 567 kr	1 513 845 kr	1 934 960 kr	2 333 711 kr
<i> ned 2%</i>	566 245 kr	616 388 kr	668 537 kr	722 772 kr	779 176 kr	837 836 kr	1 096 900 kr	1 172 087 kr	1 612 294 kr	2 026 320 kr
<i>Förändring årsavgifter vid inflation</i>										
<i> upp 1%</i>	1 255 611 kr	1 305 794 kr	1 357 985 kr	1 412 262 kr	1 468 709 kr	1 527 414 kr	1 786 662 kr	1 858 080 kr	2 260 359 kr	2 644 062 kr
<i> upp 2%</i>	1 257 642 kr	1 307 867 kr	1 360 098 kr	1 414 418 kr	1 470 908 kr	1 529 657 kr	1 789 090 kr	1 860 556 kr	2 263 093 kr	2 647 021 kr
<i> upp 3%</i>	1 259 674 kr	1 309 939 kr	1 362 212 kr	1 416 574 kr	1 473 107 kr	1 531 900 kr	1 791 518 kr	1 863 033 kr	2 265 828 kr	2 649 981 kr
<i> upp 4%</i>	1 261 705 kr	1 312 011 kr	1 364 326 kr	1 418 730 kr	1 475 306 kr	1 534 143 kr	1 793 946 kr	1 865 509 kr	2 268 562 kr	2 652 940 kr
<i> ned 1%</i>	1 251 547 kr	1 301 650 kr	1 353 757 kr	1 407 950 kr	1 464 311 kr	1 522 927 kr	1 781 806 kr	1 853 127 kr	2 254 891 kr	2 638 142 kr
<i> ned 2%</i>	1 249 516 kr	1 299 578 kr	1 351 644 kr	1 405 794 kr	1 462 112 kr	1 520 684 kr	1 779 378 kr	1 850 650 kr	2 252 156 kr	2 635 183 kr



8. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Antal RoK	Lägenhet syta (kvm)	BOA (kvm)	Insats	per kvm BOA	Andelstal	Upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Årsavgift VA (schablon)	Årsavgift sophämtning (schablon)
31	7	164	160	4 000 000 kr	25 000 kr	5,742%	4 221 950 kr	71 976 kr	5 998 kr	8 940 kr	4 020 kr
32	7	164	160	4 000 000 kr	25 000 kr	5,742%	995 000 kr	71 976 kr	5 998 kr	8 940 kr	4 020 kr
33	1 + loft	24	24	1 666 500 kr	69 438 kr	2,392%	- kr	29 987 kr	2 499 kr	2 220 kr	4 020 kr
34	7	164	160	4 000 000 kr	25 000 kr	5,742%	995 000 kr	71 976 kr	5 998 kr	8 940 kr	4 020 kr
35	7	164	160	4 000 000 kr	25 000 kr	5,742%	995 000 kr	71 976 kr	5 998 kr	8 940 kr	4 020 kr
36	6	151	147	4 000 000 kr	27 211 kr	5,742%	995 000 kr	71 976 kr	5 998 kr	8 940 kr	4 020 kr
37	7	176	172	4 000 000 kr	23 256 kr	5,742%	995 000 kr	71 976 kr	5 998 kr	8 940 kr	4 020 kr
38	2	48	48	2 000 000 kr	41 667 kr	2,871%	- kr	35 988 kr	2 999 kr	2 220 kr	4 020 kr
39	7	164	160	4 000 000 kr	25 000 kr	5,742%	4 000 000 kr	71 976 kr	5 998 kr	8 940 kr	4 020 kr
40	7	164	160	4 000 000 kr	25 000 kr	5,742%	995 000 kr	71 976 kr	5 998 kr	8 940 kr	4 020 kr
41	7	164	160	4 000 000 kr	25 000 kr	5,742%	4 000 000 kr	71 976 kr	5 998 kr	8 940 kr	4 020 kr
42	7	164	160	4 000 000 kr	25 000 kr	5,742%	995 000 kr	71 976 kr	5 998 kr	8 940 kr	4 020 kr
43	7	169	165	4 000 000 kr	24 242 kr	5,742%	4 250 000 kr	71 976 kr	5 998 kr	8 940 kr	4 020 kr
44	7	169	165	4 000 000 kr	24 242 kr	5,742%	995 000 kr	71 976 kr	5 998 kr	8 940 kr	4 020 kr
45	7	164	160	4 000 000 kr	25 000 kr	5,742%	995 000 kr	71 976 kr	5 998 kr	8 940 kr	4 020 kr
46	7	164	160	4 000 000 kr	25 000 kr	5,742%	4 268 730 kr	71 976 kr	5 998 kr	8 940 kr	4 020 kr
47	8	151	138	4 000 000 kr	28 986 kr	5,742%	995 000 kr	71 976 kr	5 998 kr	8 940 kr	4 020 kr
48	8	151	138	4 000 000 kr	28 986 kr	5,742%	995 000 kr	71 976 kr	5 998 kr	8 940 kr	4 020 kr
49	2	47	47	2 000 000 kr	42 553 kr	2,871%	- kr	35 988 kr	2 999 kr	2 220 kr	4 020 kr
		2 720	2 644	69 666 500 kr		100,0%	31 685 680 kr	1 253 579 kr	104 465 kr		

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

Anskaffningsvärde per kvm BTA *	45 930 kr
Insatser & upplåtelseavgift per kvm BOA	38 333 kr
Lån per kvm BOA	12 998 kr
Årsavgift per kvm BOA	474 kr
Enskilda genomsnittliga förbrukningsavgift utöver årsavgift per kvm BOA	278 kr
Driftkostnader per kvm BOA	57 kr
Hysesintäkter per kvm uthyrd area	0 kr
Kassaflöde per kvm BOA	21 kr
Avsättning till underhållsfond per kvm BOA	20 kr

* Baserat på 2 954 kvm BTA



10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga *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 210554:2009, 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 Fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till tidpunkten vid för planens upprättande kända kostnader och är preliminära.
6. Tillstånd att upplåta bostadsrätt kommer att sökas hos Bolagsverket i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap, 2 §.
7. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas eventuella utförande av efterarbete och garantiarbete.
8. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på, eller omkring, Bostadsrättsföreningens Fastigheter föreligger inte.

Signeras digitalt

Datum enligt signeringscertifikat

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FÅGELSTIGEN 3



Johan Nordquist



Martin Palm



William Lundgren

11. BILAGOR

BILAGA 1 – Underhållsplan



Verifikat

Transaktion 09222115557549759069

Dokument

Brf Fågelstigen 3_Ekonomisk plan_utkast 20250618

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2025-06-18 08:15:24 CEST (+0200) av Carl Jedvall (CJ)

Färdigställt 2025-06-18 09:42:25 CEST (+0200)

Brf Fågelstigen 3_Underhållsplan_20250502

Bilaga 1

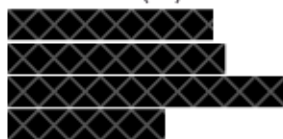
4 sidor

Sammanfogad med huvuddokumentet

Bifogad av Carl Jedvall (CJ)

Initierare

Carl Jedvall (CJ)



Signerare

William Lundgren (WL)



William Lundgren

Signerade 2025-06-18 08:18:08 CEST (+0200)

Martin Palm (MP)



Martin Palm

Signerade 2025-06-18 08:22:06 CEST (+0200)

Johan Nordquist (JN)



A blue handwritten signature of Johan Nordquist (JN).

Signerade 2025-06-18 09:42:25 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557549759069

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



Översikt

Bostadsrättsföreningen består av 19 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 m², 814 m², 788 m², 792 m², 801 m², 879 m², 793 och 757 m²

Åtgärder/perioder

Tabell 1

Mark			
	Underhåll dagvattenssystem	30 år	347000
	Underhåll avloppsledningar	30 år	174000
Fasad	Fönster	30 år	520000
	Fasadpanel	20 år	277200
Tak	Byta betongpannor/takpannor av betong (inkl byte av papp och läkt)	40 år	693000
EL	Elstambyte installationer	50 år	104000
Investe ringar			

Åtgärdshistorik

Inga åtgärder vid rapporttillfället

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen, har granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Fågelstigen 3, 769641-5251, och får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet skall kunna bedömas. Objektet omfattar 19 lägenheter på 8 fastigheter i ett sammanhängande område, ändamålsenlig samverkan kan således ske.

De faktiska uppgifterna som lämnas i den ekonomiska planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända och redovisade för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Gjorda bedömningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme konstatera att den ekonomiska planen är vederhäftig och, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar redovisats:

- Registreringsbevis 2025-05-07
- Stadgar 2025-04-24
- Fastighetsutdrag 2025-06-09
- Ränteeffert Solifast 2025-06-02
- Garantiutfästelse 2025-06-02
- Aktieöverlåtelseavtal avseende aktier i flera bolag 2022, 2023
- Bygglov, ritningar, situationsplan och startbesked
- Offert försäkring
- Offert ekonomisk förvaltning
- Entreprenadavtal 2024-03-25
- Ekonomisk plan signerad digitalt 2025-06-18 med uppgift om köpets upplägg, fastighets- och byggnadsbeskrivning, finansiering, kostnader som betalas av bostadsrättsinnehavarna, månadsavgifter, andelstal, ekonomisk prognos och känslighetsanalys som visar avgiftens förändring vid olika marknadsscenario.

Signeras digitalt

Ekaterina Biertz
Advokat

Daniel Jovanovski

Av Boverket utsedda som behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska kalkyler och planer.

Verifikat

Transaktion 09222115557549731322

Dokument

Intyg Fågelstigen 3

Huvuddokument

1 sida

Startades 2025-06-18 12:17:28 CEST (+0200) av Katarina

Biertz (KB)

Färdigställt 2025-06-18 12:36:08 CEST (+0200)

Signerare

Katarina Biertz (KB)

katarina@goddaslaw.se



Namnet som returnerades från svensk BankID var

"FKATFRINA BIFRTZ"

Signerade 2025-06-18 12:18:12 CFST (+0200)

Daniel Jovanovski (DJ)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"DANIEL JOVANOVSKI"

Signerade 2025-06-18 12:36:08 CFST (+0200)

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>



Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Daniel Jovanovski, DJ Group AB, och Ekaterina Biertz, Advokatfirman Goddaslaw AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Fågelstigen 3, organisationsnummer 769641-5251.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Fågelstigen 3 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Daniel Jovanovski och Ekaterina Biertz 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 skadeliidande 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

Daniel Jovanovski och Ekaterina Biertz 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.

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

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Agneta Bruno
handläggare