

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Fågelsången 2
769605-2195

Stockholms kommun

Detta Avtal har undertecknats med digital signatur via Assently

Stockholm 2024-06-

Bostadsrättsföreningen Fågelsången 2

Lars Leijonborg

Markus Ernerot

Rickard Edholm

Kristina Ljungmark Berglund

Emma Selenius

Innehållsförteckning		Sid
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	3
3.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
4.	Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	6
5.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
6.	Resultat- och kassaflödesprognos	8
7.	Redovisning av lägenheterna	9
8.	Ekonomisk prognos	10
9.	Känslighetsanalys	11

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Teknisk besiktning

FDS-utdrag

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Fågelsången 2, org.nr. 769605-2195, som registrerats hos Bolagsverket 1999-12-29 har enligt stadgarna registrerade 2024-06-11 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket och Föreningen tillträtt fastigheten vilket beräknas ske augusti/september 2024. Bostadsrätterna kommer att upplåtas i befintligt skick.

Bostadsrättsföreningen avser att ta bort lägenhetsförråd från fastighetens råvindar och konvertera ytorna till bostäder genom upplåtelse av bostadsrätt. Upplåtelse av bostadsrätt på råvind förutsätter beviljat bygglov.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Lövsångaren 2
Adress:	Odengatan 23 / Birger Jarlsgatan 90
Fastighetens areal:	780 kvm
Bostadsarea (BOA):	2 868 kvm
Lokalarea:	721 kvm
Antal bostadslägenheter:	22 st
Antal lokaler:	9 st
Byggnadsår:	1912/1913, partiellt vindsinredd ca 1920
Husets utformning:	Flerfamiljshus om 6 våningar ovan mark med källare och garage. Byggnad med källare, bottenvåning, 5 våningar samt 2 vindsplan med bostäder och lokaler, typ- kod 321

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas inte av några servitut eller gemensamhetsanläggningar.

Beskrivning av föreningens hus:

Grundläggning:	Grundmurar av betong (delvis pålade) till berg
Stomme:	Tegel, trä- och stålbalkar, konstruktionsbetong
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme.
Balkonger:	Betongplattor, smidesräcken
Bjälklag:	Balkar, konstruktionsbetong, fyllning, övergolv
Terrasser:	Konstruktionsbetong, värme- och fuktisolering, ytskikt, smidesräcken.
Fasad:	Gatusidor: Naturstenssockel och naturstensomfattning till entreer, fasadtegel i våningsplanen. Marginella putsade delar förekommer samt en metallfris. Gårdssidor: Naturstenssockel, puts i våningsplanen.

Yttertak:	Dubbelfalsad galvaniserad bandtäckt plåt på gårdssidor (smärre delar med enkelfalsad plåt förekommer) och på kupor. Lertegelpannor på gatusidor (plåt i kupor).
Fönster / fönsterdörrar:	2-glas träfönster med kopplade bågar. På gatu-sidorna finns invändig kompletterande akustik- glas (i de flesta lägenheter). Trapphusfönster av trä med (i huvudsak) enkelglas. En 3-glas fönsterdörr finns på plan 6. Lokalfönster med träbågar och -karmar.
Trapphus:	Naturstengolv (Odengatan) och betongmosaik- golv (Birger Jarlsgatan) samt betongmosaikgolv i sidotrapphuset (Odengatan), målade väggar och målade tak. Handledare.
Entréer:	Naturstengolv eller betongmosaikgolv, målade väggar, målade tak (utsmyckat i entren Odengat-an). Postboxar i entréer.
Entrépartier:	Lackade träpartier. Kodlås.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål. Lgh-dörrar av trä eller av säkerhetstyp (flertalet). Lokalentréer av trä.
Installationer:	
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärme- undercentral från 2007.
Ventilation:	I byggnaden finns enligt OVK-protokollen 13 st separata ventilationssystem.
El:	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare i lägenheterna.
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till fibernät.
Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus	
Soppantering:	Soprum i entré och behållare på gård.
Tvättstuga:	Klinkergolv, målade väggar och målat tak. 2 TM, 1 TT, 1 TS, 1 mangel. Maskinpark av lite blandad ålder.
Förråd:	Med nätväggar på vindar (dessa förråd utgår vid konvertering av råvind till bostäder)
Installationsutrymmen:	Målade golv, väggar och tak.
Cykelförvaring:	Under skärmtak på gården.
Beskrivning av bostadslägenheter	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade tak eller delar med undertak.
Golv:	Parkett eller trägolv i många rum Trägolv eller plastmattegolv i kök Avvikelser förekommer mellan lägenheterna

Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kolfilterfläktar, kyl- och frys, skåpinredning av varierande åldrar. DM i många. Variationer i utförande och ålder förekommer mellan olika lägenheter.
Badrum / duschrum:	Klinker på golv, kaklade väggar (till lite varierande höjd), målad vägg däröver, målade tak eller undertak. Badkar eller duschplats / duschväggar, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator eller elhanddukstork som värme- källa. Elgolvvärme förekommer också i vissa. TM I TT i några.
Separata WC:ar:	Klinkergolv, målade väggar och målat tak. WC- stol och tvättställ.
Öppna spisar:	I byggnaden finns enligt dokumentation 5 eld- städer. Alla dessa har eldningstillstånd. Tätning av rökkanaler är utfört 2018 / 2019.
Övrigt:	Separat utrymme för TM / TT i vissa lägenheter.
Entréutrymme/hall:	Parkett eller trägolv.
Kök:	Diskbänk, gas- eller elspis, kolfilterfläkt (mekanisk köksfläkt i någon), kyl- och frys, egen- installerad DM i många, snickerier och vitvaror av varierande ålder och utförande.
Badrum/duschrum:	Klinker på golv eller plastmatta, kaklade väggar, målade tak (eller undertak). Duschplats / duschväggar eller badkar, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Elgolvvärme i ett flertal. Installerad TM eller förberett för TM.
Vardagsrum:	Parkettgolv eller trägolv. Målade/tapetserade väggar. Målade tak, stuckaturer i vissa utrymmen.
Sovrum:	Parkettgolv eller trägolv. Målade/tapetserade väggar. Målade tak, stuckaturer i vissa utrymmen.

Underhållsbehov:

Underhållsbehovet har bedömts till ca 8 mkr för den närmaste 10-årsperioden. Föreningen har valt att avsätta ett belopp om 10 mkr vilken avsättning räknats med i ekonomisk plan. För specifikation över underhållsåtgärder, se bilaga teknisk besiktning.

År 1-3:	ca 4 000 000 kr
År 4-10:	ca 3 655 000 kr
Totalt:	ca 7 655 000 kr

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal ²⁾
Köpeskilling fastighet	233 500 000	
Stämpelavgift lagfart	3 503 500	
Stämpelskatt pantbrev	211 181	
Fondavsättning ¹⁾	10 000 000	
Likviditetsreserv	9 290 184	
Föreningsbildning + kassa	1 444 164	
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	257 949 029	71 872
Finansiering		
Lån	40 000 000	11 145
Insats och upplåtelseavgift	217 949 029	
Summa finansiering	257 949 029	71 872

1) För fördelning av underhåll se teknisk besiktning

2) BOA + LOA

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

Finansieringsoffert har lämnats av Handelsbanken 2024-06-13 med räntevillkor 4,24 % (3 mån), 3,35 % (3 år) och 3,21 % (5 år). Råntorna kan komma att förändras till den dag föreningen handlar upp sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas. Föreningen har också möjlighet att ta över ett antal lån med bunden ränta på låg nivå (genomsnittlig ränta 1,2 %) från fastighetsägaren.

Föreningens årsavgiftsnivåer har i denna plan utgått från en antagen genomsnittlig ränta på 3,6 %. Den faktiska räntan antas bli lägre och skillnaden utgör en likviditets-/räntereserv för föreningen. Reserven bör i första hand användas till extra amortering (förutsatt att föreningens övriga utbetalningar/kostnader tillåter det).

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 1 % per år av det ursprungliga lånebeloppet.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	13 000 000	Befintliga lån	3,50%	455 000
Lån 2	12 000 000	3 år	3,40%	408 000
Lån 3	10 000 000	5 år	3,50%	350 000
Lån 4	5 000 000	rörligt	4,50%	225 000
Summa	40 000 000			1 438 000

Räntekostnad, år 1	1 438 000
Amortering, år 1	400 000
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering	1 838 000

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde.

Summa fondavsättning, år 1	146 852
-----------------------------------	----------------

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan vilket motsvarar köpeskilling fastighet x andel taxeringsvärde byggnad:

Underlag för avskrivning:	65 827 500
Avskrivningsbelopp:	658 275

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

Driftskostnader

Bedömning av de löpande driftskostnaderna har beräknats utifrån den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

El	55 000
Vatten	65 000
Värme/Fjärrvärme	540 000
Sophämtning	50 000
Löpande underhåll	50 000
Försäkring	60 000
Ekonomisk förvaltning	75 000
Fastighetsskötsel	75 000
Hiss	20 000
Städning	80 000
Övrigt	82 631
Summa driftskostnader	1 152 631

Bostadsrättshavare av bostad tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

- Hushållsel
- TV/bredband/telefoni
- Hemförsäkring

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet uppgår till:

mark bostäder	101 000 000
byggnad bostäder	36 000 000
mark lokal	4 452 000
byggnad lokal	5 400 000
Summa	146 852 000

Kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och statlig fastighetsskatt uppgår till 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 630 kr per lägenhet (inkomståret 2024).

Fastighetsavgift bostäder	35 860
Fastighetsskatt lokaler	98 520

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt **134 380**

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR **3 271 863**

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgift bostäder	1 747 887
Fastighetsskatt lokaler	91 175
Hysesintäkter lokaler	1 409 801
Allframtidförsäkring	23 000

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER **3 271 863**

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Årsavgift bostäder	1 747 887	609
Fastighetsskatt lokaler	91 175	
Hysesintäkter lokaler	1 409 801	
Allframtidförsäkring	23 000	
Summa intäkter	3 271 863	
Driftskostnader	1 152 631	402
Fastighetsavgift bostäder	35 860	
Fastighetsskatt lokaler	98 520	
Avskrivningar	658 275	230
Räntekostnader	1 438 000	
Summa kostnader	3 383 286	
Årets resultat	-111 423	
Avsättning underhållsfond	146 852	51
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	3 271 863	
Summa kostnader	-3 383 286	
Återföring avskrivningar	658 275	
Kassaflöde från löpande drift	546 852	191
Amorteringar	-400 000	-139
Summa kassaflöde	146 852	51

Area upplåten med bostadsrätt eller hyresrätt

Bostadsarea	2 868 kvm
Lokalarea	721 kvm
Summa	3 589 kvm

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Lgh	Lghnr	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal insats %	Årsavgift	Månadsavgift	Andelstal årsavgift %
Odengatan 23											
1	1101	1	6 rok	194	14 067 345	0	14 067 345	6,68%	119 207	9 934	6,82%
2	1102	1	1 rokv	23	1 718 704	0	1 718 704	0,82%	14 564	1 214	0,83%
3	1103	1	6 rok	204	14 364 351	0	14 364 351	6,82%	121 724	10 144	6,96%
4	1201	2	5 rok	186	13 786 219	0	13 786 219	6,54%	114 416	9 535	6,55%
5	1202	2	7 rok	234	16 588 441	9 151 559	25 740 000	8,31%	145 383	12 115	8,32%
6	1301	3	6 rok	208	15 723 673	0	15 723 673	7,46%	126 581	10 548	7,24%
7	1302	3	1 rokv	23	1 845 345	0	1 845 345	0,88%	14 856	1 238	0,85%
8	1303	3	6 rok	209	15 490 967	0	15 490 967	7,35%	124 708	10 392	7,13%
9	1401	4	7 rok	208	16 038 147	0	16 038 147	7,61%	125 352	10 446	7,17%
10	1402	4	2 rok	78	6 261 102	0	6 261 102	2,97%	48 936	4 078	2,80%
11	1403	4	4 rok	152	11 845 749	0	11 845 749	5,62%	92 585	7 715	5,30%
12	1501	5	6 rok	205	15 954 214	0	15 954 214	7,57%	122 321	10 193	7,00%
13	1502	5	1 rokv	23	1 899 620	0	1 899 620	0,90%	14 564	1 214	0,83%
14	1503	5	6 rok	208	16 028 987	0	16 028 987	7,61%	122 894	10 241	7,03%
15	1602	6	3 rok	82	6 773 898	0	6 773 898	3,22%	51 446	4 287	2,94%
16	1603	6	3 rok	77	6 360 855	0	6 360 855	3,02%	48 309	4 026	2,76%
22	1601 -- 1603 ¹⁾	6		329	17 022 700	0	17 022 700	8,53%	198 414	16 535	11,35%
Birger Jarlsgratan 90											
17	1101	1	2 rok	40	2 899 379	0	2 899 379	1,38%	25 329	2 111	1,45%
18	1201	2	3 rok	60	4 398 336	0	4 398 336	2,09%	37 632	3 136	2,15%
19	1301	3	2 rokv	42	3 174 057	0	3 174 057	1,51%	26 343	2 195	1,51%
20	1401	4	2 rokv	42	3 301 971	0	3 301 971	1,57%	26 606	2 217	1,52%
21	1501	5	3 rokv	41	3 253 408	0	3 253 408	1,54%	25 715	2 143	1,47%
Summa				2 868	208 797 469	9 151 559	217 949 029	100,00%	1 747 887	145 657	100,00%

Summa lokalintäkter
167 064
35 839
123 085
186 963
372 416
313 505
107 454
140 608
54 042
1 500 976

Lokaler	Hyresgäst	Uppmätt area, kvm	Årshyra	Index 314,59- 384,04/ år	Årsavgift fastighets- skatt ²⁾
1	Butik		126 500	28 070	12 494
2201	Verkstad	82	27 000	5 991	2 848
2	Butik		115 000		8 085
2211	Butik	126	177 500		9 463
3	Butik	142	350 000		22 416
4	Lokal	255	265 000	28 753	19 752
5	Butik	41	82 000	18 196	7 258
6	Butik	34	122 500	13 291	4 817
7	Källarlokal (Lager)	41	50 000		4 042
Summa		721	1 315 500	94 301	91 175
Summa totalt		3 589			

¹⁾ Insats från råvind förutsätter beviljat bygglov.

8. EKONOMISK PROGNO

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Resultatprognos									
Årsavgifter bostäder (100 %) ¹⁾	1 747 887	1 782 844	1 818 501	1 854 871	1 891 969	1 929 808	2 088 886	2 352 425	2 546 341
Fastighetsskatt lokaler	91 175	92 999	94 858	96 756	98 691	100 665	108 963	122 710	132 825
Hyresintäkter lokaler	1 409 801	1 437 997	1 466 757	1 496 092	1 526 014	1 556 534	1 684 843	1 897 407	2 053 814
Allframtidförsäkring	23 000	23 460	23 929	24 408	24 896	25 394	27 487	30 955	33 507
Summa intäkter	3 271 863	3 337 300	3 404 046	3 472 127	3 541 569	3 612 401	3 910 179	4 403 496	4 766 486
Driftskostnader	1 152 631	1 175 684	1 199 197	1 223 181	1 247 645	1 272 598	1 377 501	1 551 290	1 679 166
Fastighetsavgift bostäder	35 860	36 577	37 309	38 055	38 816	39 592	42 856	48 263	52 241
Fastighetsskatt lokaler	98 520	100 490	102 500	104 550	106 641	108 774	117 741	132 595	143 525
Avskrivningar	658 275	658 275	658 275	658 275	658 275	658 275	658 275	658 275	658 275
Räntekostnader	1 438 000	1 424 000	1 410 000	1 468 000	1 454 000	1 540 000	1 484 000	1 400 000	1 344 000
Summa kostnader	3 383 286	3 395 026	3 407 281	3 492 061	3 505 377	3 619 239	3 680 372	3 790 422	3 877 207
Årets resultat	-111 423	-57 726	-3 235	-19 935	36 192	-6 839	229 806	613 074	889 279
Avsättning underhållsfond	146 852	146 852	146 852	146 852	146 852	146 852	146 852	146 852	146 852
Kassaflödesprognos									
Summa intäkter	3 271 863	3 337 300	3 404 046	3 472 127	3 541 569	3 612 401	3 910 179	4 403 496	4 766 486
Summa kostnader	-3 383 286	-3 395 026	-3 407 281	-3 492 061	-3 505 377	-3 619 239	-3 680 372	-3 790 422	-3 877 207
Återföring avskrivningar	658 275	658 275	658 275	658 275	658 275	658 275	658 275	658 275	658 275
Kassaflöde från löpande drift	546 852	600 549	655 040	638 340	694 467	651 436	888 081	1 271 349	1 547 554
Amorteringar	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000
Summa kassaflöde	146 852	200 549	255 040	238 340	294 467	251 436	488 081	871 349	1 147 554
Accumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital ³⁾	0	146 852	347 400	602 440	840 780	1 135 247	2 491 489	6 360 865	10 255 117
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	805 127	805 127	805 127	805 127	805 127	805 127	805 127	805 127	805 127
Prognosförutsättningar									
Räntesats lån	3,60%	3,60%	3,60%	3,78%	3,79%	4,05%	4,08%	4,12%	4,15%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsarea	2 868	2 868	2 868	2 868	2 868	2 868	2 868	2 868	2 868

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

2) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 1 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

3) Motsvarar avsättning till underhållsfond samt rörelseöverskott därutöver.

9. KÄNSLIGHETSANALYS

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

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Enligt ekonomisk prognos									
Årsavgift, totalt (100 %)	1 747 887	1 961 129	2 000 351	2 040 358	2 081 165	2 122 789	2 297 775	2 587 668	2 800 975
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	609	684	697	711	726	740	801	902	977
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 1 % (allt annat lika)									
Årsavgift, totalt	2 147 887	2 178 844	2 210 501	2 242 871	2 275 969	2 309 808	2 452 886	2 692 425	2 870 341
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	749	760	771	782	794	805	855	939	1 001
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	139	76	73	71	68	65	54	37	24
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 2 % (allt annat lika)									
Årsavgift, totalt	2 547 887	2 574 844	2 602 501	2 630 871	2 659 969	2 689 808	2 816 886	3 032 425	3 194 341
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	888	898	907	917	927	938	982	1 057	1 114
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	279	214	210	206	202	198	181	155	137
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +1 %									
Årsavgift, totalt	1 747 887	1 959 671	1 997 363	2 035 763	2 074 885	2 114 742	2 281 784	2 556 746	2 757 719
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	609	683	696	710	723	737	796	891	962
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	-1	-1	-2	-2	-3	-6	-11	-15
Nettoutbetalningar +/-	0	-1 458	-2 989	-4 595	-6 280	-8 047	-15 990	-30 922	-43 255
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +2 %									
Årsavgift, totalt	1 747 887	1 958 213	1 994 345	2 031 078	2 068 420	2 106 377	2 264 503	2 521 322	2 706 206
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	609	683	695	708	721	734	790	879	944
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	-1	-2	-3	-4	-6	-12	-23	-33
Nettoutbetalningar +/-	0	-2 916	-6 007	-9 280	-12 746	-16 412	-33 272	-66 345	-94 769

Intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap 2 §

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Fågelsången 2, org. nr. 769605-2195 och får härmed avge intyg avseende en bedömning av slutlig kostnad enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Den ekonomiska planen är baserad på uppskattade uppgifter och på kända uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. I planen gjorda beräkningar framstår som vederhäftiga.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 § att, om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna skall täcka driftkostnader, räntekostnader, fondavsättningar och amorteringar. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar.

Med anledning av att ingen nybyggnation har skett på fastigheten har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grundval av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår som hållbara och rimliga. Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt **Bilaga 1** genomgått.

Stockholm dag enligt digital signatur

Stockholm dag enligt digital signatur

.....

.....

Anders Berg
Fastighetsjurist

Hans Lindström
Fastighetsekonom

Berg Fastighetsjuridik AB

Halind Fastighetskonsult

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

Bilaga 1 till intyg avseende ekonomisk plan för Brf Fågelsången 2, org. nr. 769605-2195

- Registreringsbevis för Bostadsrättsföreningen Fågelsången 2, 2024-06-11
- Stadgar för Bostadsrättsföreningen Fågelsången 2, 2024-06-11
- FDS-utdrag Stockholm Lövsångaren 2, 2024-06-13
- Fastighetsöverlåtelseavtal mellan Mona Johanssons db och Brf Fågelsången 2, 2024-01-30
- Avskrivningsunderlag, odaterat.
- Beräknad anskaffningskostnad, odaterad.
- Offert finansiering Handelsbanken, 2024-04-10, Uppdaterade räntor från Handelsbanken, 2024-06-13 samt lista över befintliga lån, 2024-02-20
- Teknisk besiktning, 2024-05-29
- Investeringsmemorandum Cushman & Wakefield, odaterad
- Lokalavtal
- Driftnettobudget 2023

Fastighet

STOCKHOLM LÖVSÅNGAREN *2

Ansvarig: Lantmäteriet

Bisnode Utökad fastighetsrapport inkl taxering

Fastighet

Beteckning STOCKHOLM LÖVSÅNGAREN *2	Senaste ändringen i allmänna delen 1982-03-22	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-02-09	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-06-12
--	---	--	---

UID

909a6a41-d6ac-90ec-e040-ed8f66444c3f

Anmärkning

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Uppgift saknas i Skatteverkets organisationsregister. Mona Alexandra Johanssons Dödsbo	1/1	2024-01-25	D-2024-00026800:1

Inskrivet ägande

Organisationsnr: 000000-0000
Lagfaren ägare: Mona Alexandra Johanssons dödsbo
Bouppteckning 2022-12-07 Andel: 1/1
Ingen köpeskilling redovisad.

Tidigare lagfarna ägare

*) På grund av Fastighetsregistrets digitalisering 1986-10-01 kan det finnas uppgifter om tidigare lagfarter hos Landsarkivet i Härnösand.

Tidigare lagfarna ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
19251204-0227 Johansson, Mona Alexandra	1/1	1957-07-31	57/2523

Inskrivet ägande

Inskrivet Ägarnamn: JOHANSSON, MONA
Arv 1957-05-17 Andel: 1/1
Ingen köpeskilling redovisad.

Adress

Adress

Odengatan 23
114 24 Stockholm

Birger Jarlsgatan 90
114 20 Stockholm

Tidigare beteckning

Beteckning A-Stockholm Lövsångaren:2	Omregistreringsdatum 1980-04-01	Akt 0180-15/1980
--	---	----------------------------

Läge, karta

Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6582548.6	E (SWEREF 99 TM) 674174.8	Registerkarta
-------------	-------------------------------	------------------------------	---------------

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	780 m ² (0,08 ha)	780 m ² (0,08 ha)	0 m ² (0,00 ha)

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsrättsliga åtgärder Annan åtgärd TOMTKARTA	Datum 1911-03-31	Akt 0180-111:2P653
--	---------------------	-----------------------

Inteckningar

Totalt antal inteckningar : 28
Totalt belopp: 29 440 950 SEK

Nr	Belopp	Status	Inskrivningsdag	Akt
1	600 000 SEK	Datapantbrev	1920-03-15	20/458A (Beviljad)

Anmärkning:
Sammanföring 83/3437 Utbyte 42/1072

Avsåg ursprungligen:
STOCKHOLM LOVSÅNGAREN 2

2	16 000 SEK	Datapantbrev	1920-03-15	20/458B (Beviljad)
---	------------	--------------	------------	-----------------------

Anmärkning:
Utbyte 42/1072

Innehavare: 80/29305 PRESSENS PENSIONS KASSA FÖRSÄKR FÖR C/O HANDELSBANKEN ODENG 49 11351 STOCKHOLM

Avsåg ursprungligen:
STOCKHOLM LOVSÅNGAREN 2

3	25 000 SEK	Datapantbrev	1920-03-15	20/459 (Beviljad)
---	------------	--------------	------------	----------------------

Innehavare: 80/29306 PRESSENS PENSIONS KASSA FÖRSÄKR FÖR C/O HANDELSBANKEN ODENG 49 11351 STOCKHOLM

Avsåg ursprungligen:
STOCKHOLM LOVSÅNGAREN 2

4	25 000 SEK	Datapantbrev	1920-03-15	20/460 (Beviljad)
---	------------	--------------	------------	----------------------

Innehavare: 80/29307 PRESSENS PENSIONS KASSA FÖRSÄKR FÖR C/O HANDELSBANKEN ODENG 49 11351 STOCKHOLM

Avsåg ursprungligen:
STOCKHOLM LOVSÅNGAREN 2

5	14 000 SEK	Datapantbrev	1920-03-15	20/461 (Beviljad)
---	------------	--------------	------------	----------------------

Innehavare: 80/29308 PRESSENS PENSIONS KASSA FÖRSÄKR FÖR C/O HANDELSBANKEN ODENG 49 11351 STOCKHOLM

Avsåg ursprungligen:
STOCKHOLM LOVSÅNGAREN 2

6	10 000 SEK	Datapantbrev	1921-08-01	21/83 (Beviljad)
---	------------	--------------	------------	---------------------

Innehavare: 80/29309 PRESSENS PENSIONS KASSA FÖRSÄKR FÖR C/O HANDELSBANKEN ODENG 49 11351 STOCKHOLM

Avsåg ursprungligen:
STOCKHOLM LOVSÅNGAREN 2

7 10 000 SEK Datapantbrev 1921-08-01 21/84
(Beviljad)
Innehavare: 80/29310 PRESSENS PENSIONSKASSA FÖRSÄKR FÖR C/O HANDELSBANKEN ODENG 49 11351
STOCKHOLM

Avsåg ursprungligen:
STOCKHOLM LÖVSÅNGAREN 2

8 25 000 SEK Datapantbrev 1921-08-01 21/85
(Beviljad)
Innehavare: 80/29311 PRESSENS PENSIONSKASSA FÖRSÄKR FÖR C/O HANDELSBANKEN ODENG 49 11351
STOCKHOLM

Avsåg ursprungligen:
STOCKHOLM LÖVSÅNGAREN 2

9 25 000 SEK Datapantbrev 1921-08-01 21/86
(Beviljad)
Innehavare: 89/57153 PRESSENS PENSIONSKASSA/0074 C/O HANDELSB BOX 19057 10432 STOCKHOLM

Avsåg ursprungligen:
STOCKHOLM LÖVSÅNGAREN 2

10 400 000 SEK Datapantbrev 1981-06-30 81/38122A
(Beviljad)
Anmärkning:
Sammanföring 93/5891 Utbyte 93/5892

Avsåg ursprungligen:
STOCKHOLM LÖVSÅNGAREN 2

11 350 000 SEK Datapantbrev 1981-06-30 81/38122B
(Beviljad)
Anmärkning:
Sammanföring 93/5891 Utbyte 93/5892

Avsåg ursprungligen:
STOCKHOLM LÖVSÅNGAREN 2

12 50 000 SEK Datapantbrev 1981-06-30 81/38123
(Beviljad)
Avsåg ursprungligen:
STOCKHOLM LÖVSÅNGAREN 2

13 65 000 SEK Datapantbrev 1981-12-21 81/72397
(Beviljad)
Avsåg ursprungligen:
STOCKHOLM LÖVSÅNGAREN 2

14 300 000 SEK Datapantbrev 1983-06-07 83/32262
(Beviljad)
Avsåg ursprungligen:
STOCKHOLM LÖVSÅNGAREN 2

15 50 000 SEK Datapantbrev 1983-06-07 83/32264
(Beviljad)
Avsåg ursprungligen:
STOCKHOLM LÖVSÅNGAREN 2

16 1 000 000 SEK Datapantbrev 1987-08-28 87/48073
(Beviljad)
Avsåg ursprungligen:
STOCKHOLM LÖVSÅNGAREN 2

17 1 000 000 SEK Datapantbrev 1987-08-28 87/48075
(Beviljad)
Avsåg ursprungligen:
STOCKHOLM LÖVSÅNGAREN 2

18 800 000 SEK Datapantbrev 1989-12-12 89/60081
(Beviljad)
Avsåg ursprungligen:
STOCKHOLM LÖVSÅNGAREN 2

19	750 000 SEK	Datapantbrev	1990-05-25	90/21182 (Beviljad)
Avsåg ursprungligen: STOCKHOLM LÖVSÅNGAREN 2				
20	1 500 000 SEK	Datapantbrev	1990-12-27	90/53508 (Beviljad)
Innehavare: 90/53509 HANDELSBANKEN HYPOTEK AB BOX 70286 10722 STOCKHOLM				
Anmärkning: LMV 96/3709				
Avsåg ursprungligen: STOCKHOLM LÖVSÅNGAREN 2				
21	1 155 000 SEK	Datapantbrev	2000-06-16	00/30929 (Beviljad)
Avsåg ursprungligen: STOCKHOLM LÖVSÅNGAREN 2				
22	500 000 SEK	Datapantbrev	2000-06-16	00/30930 (Beviljad)
Avsåg ursprungligen: STOCKHOLM LÖVSÅNGAREN 2				
23	420 000 SEK	Datapantbrev	2004-12-17	04/33684 (Beviljad)
Avsåg ursprungligen: STOCKHOLM LÖVSÅNGAREN 2				
24	870 000 SEK	Datapantbrev	2007-12-10	07/29754 (Beviljad)
Avsåg ursprungligen: STOCKHOLM LÖVSÅNGAREN 2				
25	588 000 SEK	Datapantbrev	2011-06-08	11/8791 (Beviljad)
Avsåg ursprungligen: STOCKHOLM LÖVSÅNGAREN 2				
26	9 000 000 SEK	Datapantbrev	2014-09-09	14/15170 (Beviljad)
Avsåg ursprungligen: STOCKHOLM LÖVSÅNGAREN 2				
27	4 000 000 SEK	Datapantbrev	2018-04-30	D-2018-00206792:1 (Beviljad)
Avsåg ursprungligen: STOCKHOLM LÖVSÅNGAREN 2				
28	5 892 950 SEK	Datapantbrev	2021-10-11	D-2021-00452287:1 (Beviljad)
Avsåg ursprungligen: STOCKHOLM LÖVSÅNGAREN 2				

Fastighetsrättsliga anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Typ Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt:	Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt. 769605-2195 (BRF Fågelsången 2).	
	2019-12-23	D-2019-00560158:1
Typ Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt:	INTRESSEANMÄLAN OM FÖRVÄRV FÖR OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT (BRF	

FÅGELSÅNGEN 2 769605-2195)

2010-06-24

Typ Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt:INTRESSEANMÄLAN
OM FÖRVÄRV FÖR
OMBILDNING TILL
BOSTADSRÄTT
(769605-2195 BRF
FÅGELSÅNGEN 2) 2000-05-25

Typ Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt:INTRESSEANMÄLAN
OM FÖRVÄRV FÖR
OMBILDNING TILL
BOSTADSRÄTT
(769605-2195 BRF
FÅGELSÅNGEN 2) 2006-06-20

Typ Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt:INTRESSEANMÄLAN
OM FÖRVÄRV FÖR
OMBILDNING TILL
BOSTADSRÄTT
(769605-2195 BRF
FÅGELSÅNGEN 2) 2008-06-23

Typ Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt:INTRESSEANMÄLAN
OM FÖRVÄRV FÖR
OMBILDNING TILL
BOSTADSRÄTT
(769605-2195 BRF
FÅGELSÅNGEN 2) 2002-12-10

Typ Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt:Intresseanmälan
om förvärv för
ombildning till
bostadsrätt
(769605-2195
BRF
Fågelsången 2) 2015-12-04 D-2015-00566853:1

Typ Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt:Intresseanmälan
om förvärv för
ombildning till
bostadsrätt
(769605-2195
BRF
FÅGELSÅNGEN
2) 2017-12-22 D-2017-00710911:1

Typ Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt:Intresseanmälan
om förvärv för
ombildning till
bostadsrätt
769605-2195
(BRF
Fågelsången 2). 2021-12-23 D-2021-00585396:1

Typ Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt:Intresseanmälan
om förvärv för
ombildning till
bostadsrätt
769605-2195
(BRF
Fågelsången 2). 2023-12-27 D-2023-00413372:1

Typ Hembud:Hembud 2024-02-07 2024-02-08 D-2024-00041666:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Plantyp	Datum	Akt	Status	Plannamn
Tomtindelning	1911-03-10	0180-UTL162P13	Avregistrerad	LÖVSÅNGAREN T 2-7

Annan Myndighet: 0180
Aktbeteckning: 111:2P675

Ändring av
detaljplan

1968-07-16 0180-6908 Gällande

© Datasoft AB, Stockholm, Sweden. All rights reserved. 169 93 558 059 00 info@bisnode.com

GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

TILLÄGGSBESTÄMMELSER I DELAR
AV STADSDELARNA ÖSTERMÄLM,
VASASTADEN, BRUNNSVIKEN OCH
LADUGÅRDSGÅRDET

Stadsplan	1935-05-03	0180-1423A	Gällande	DEL AV ÖSTERMÄLM,LÄRKSTADEN
Annat Myndighet: 0180				
Aktbeteckning: E55/1935				
Plananmärkingar:				
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT.ÄNDRADE BESTÄMMELSER,SE AKT 0180K-P2002-11341				
Ändring av detaljplan	1979-11-27	0180-7575A	Gällande	ÖSTERMÄLM-TILLÄGGSBESTÄMMELSER DEL AV ÖSTERMÄLM, UPPHÄVANDE AV VINDSINREDNINGSFÖRBUD
Ändring av detaljplan	2004-04-22	0180K-P2002-11341	Gällande	
Laga kraft : 2004-05-27				
Genomförandetid : Fr.o.m. 2004-05-28 T.o.m. 2009-05-27				

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Typkod: Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, (321)

Taxeringsenhet: [407737-8]

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Uppgiftsår
2022

Taxeringsår
2022

Taxeringsvärde

146 852 000 SEK

därför byggnadsvärde

41 400 000 SEK

därför markvärde

105 452 000 SEK

Taxerad Ägare

19251204-0227

JOHANSSONS DÖDSBO, MONA

ALEXANDRA

ODENGATAN 23 LGH 1202

114 24 STOCKHOLM

Andel

1/1

Juridisk form

Oskiftade dödsbon

Ägandetyper

Lagfaren ägare /
Tomträttsinnehavare

Värderingsenhet på bostadsmark 2862044

Taxeringsvärde

101 000 000 SEK

Riktvärdeområde

0180154

Byggrätt ovan mark

3 045 m²

Riktvärde byggrätt

33 200 SEK/m²

Värderingsenhet på lokalmark 2863044

Taxeringsvärde

4 452 000 SEK

Riktvärdeområde

0180154

Byggrätt ovan mark

265 m²

Riktvärde byggrätt

16 800 SEK/m²

Värderingsenhet på bostäder 2860044

Taxeringsvärde

36 000 000 SEK

Bostadsyta

2 435 m²

Årtal för hyresnivå

1929

Hyra

3 206 000 SEK/år

Under byggnad

Nej

Nybyggnadsår

1929

Tillbyggnadsår

2014

Värdeår

1930

Värderingsenhet på lokaler 2861044

Taxeringsvärde

5 400 000 SEK

Lokalyta

685 m²

Årtal för hyresnivå

1929

Hyra

1 105 000 SEK/år

Under byggnad

Nej

Nybyggnadsår

1929

Tillbyggnadsår

2014

Värdeår

1930

Myndighetsadresser

Adress

Lantmäteriet

Landsarkivet Härnösand

Telefon: 0771-63 63 63

Telefon: 010-476 70 00

Följande handlingar har undertecknats den 18 juni 2024

**Ekonomisk plan Brf Fågelsången 2.pdf**

(343366 byte)
SHA-512: 9648fb05c7391e9630020eb8aa1fa30632e21
a4a452cc894525727c6f6e20ff9c17be62bae4848895e6
1a6a399cccd6c56b7e684b1f0234ad22ef59e8bffe20a

**_Intyg och bilaga till ek plan.pdf**

(128337 byte)
SHA-512: 670f25732ef7e85a690528cb6a9bf5e53f14c
7a9b080bb0c872ca6ec3c6722a5f3e01c3f2cb7e3274eb
754a23b12576bff4cfff749c1a58019113e93ed5df486

**Teknisk statusbesiktning.pdf**

(20560143 byte)
SHA-512: 95f7193e2bc1b99d6891c52f7bf5b2543dd58
859a755d6d48dbc33abe3d1300d6c8e40f3bd5ddb50bb
ef3a096357c0d82fabe6b9a6fb151b46a0ae67d26ed7

**FDS Stockholm Lövsångaren 2_240613.pdf**

(88669 byte)
SHA-512: b7897727188b16dd2f4e081173fd636bfc048
90c428dcacf1e16723209d8f157e1f4f326f1f7b66e70
4dcc1e9c895879e1833e307c04d07ca8f5296f1e370bc

Underskrifter

2024-06-18 11:17:23 (CET)

**Lars Leijonborg, Brf Fågelsången 2**

lars@leijonborg.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-18 11:38:18 (CET)

**Markus Ernerot, Brf Fågelsången 2**

markus@esteban.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-18 11:17:15 (CET)

**Rickard Edholm, Brf Fågelsången 2**

rickard@campdavidfilm.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-18 11:39:51 (CET)

**Kristina Ljungmark Berglund, Brf Fågelsången 2**

nina.ljungmark@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-18 11:29:00 (CET)

**Emma Selenius, Brf Fågelsången 2**

seleniusemma@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-18 13:37:15 (CET)

**Lars Anders Berg, Berg Fastighetsjuridik AB**

anders@bergfastighetsjuridik.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-18 12:55:50 (CET)

**Hans Lindström, Halind Fastighetskonsult**

halifastighetskonsult@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Ekonomisk plan Brf Fågelsången 2

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

8cac6df524387d959311763a386fe71572c5b9f934dfa1f71792599db4d3bb7c277ecf3cf139d312e44d4a69c550f633ac222907a1df020b9f345d112e689c04



Om detta kvitto

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