

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fågelsången 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmar med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades hos Bolagsverket den 29 december 1999 och lämnade in intresseanmälan att förvärva fastigheten för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Föreningen förvärvade via hembud fastigheten Stockholm Lövsångaren 2 med tillträde den 15 augusti 2024. Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 10 juli 2024.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens stadgar

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 juni 2024.

Föreningens fastighet

Fastigheten Lövsångaren 2 bebyggdes 1912/1913 och består av ett flerfamiljshus om 6 våningar med 22 befintliga bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt (boareal 2 905 kvm). I fastigheten ingår även 9 kommersiella lokaler med total area 731 kvm.

Marken innehas med äganderätt. Fastighetens markareal är 780 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde är 137 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 42 000 000 kr och markvärdet är 95 200 000 kr. Värdeår är 1930.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Föreningen har en underhållsplan.

Styrelsen och övriga funktionärer

Fram till föreningens årsstämma den 28 april 2025 hade styrelsen följande sammansättning:

Lars Sundén	Ledamot, ordförande
Markus Ernerot	Ledamot
Albert Strömberg	Ledamot
Marie Strömberg	Ledamot
Nils Styf	Ledamot

Efter föreningens årsstämma den 28 april 2025 har styrelsen haft följande sammansättning:

Nils Styf	Ledamot, ordförande
Markus Ernerot	Ledamot
Albert Strömberg	Ledamot
Marie Strömberg	Ledamot
Therese von Sivers Segerberg	Suppleant

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av styrelseledamöter två i förening. För styrelseledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

Under året har styrelsen avhållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer

Johan Dahl Kvadrat Revision AB

Valberedningen

Carl-Johan Strömberg
Anna Lo Westin

Förvaltning och övriga avtal

Under året har styrelsen bland annat anlitat följande entreprenörer

Förvaltning	Förvaltnings AB Teoge
Städning	Svenska Städgruppen AB
El och elnät	God El, Ellevio AB
Uppvärmning	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall AB
Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall AB, Remondis AB
Kabel-TV/Fiber	Tele2, Bahnhof
Hisservice	Stockholms Hiss-service AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Detta är föreningens andra verksamhetsår efter att ha tillträtt fastigheten under 2024.

Två lägenheter på vindsvåningen och vindsförråd byggdes under året om till tre bostadslägenheter. De nybyggda lägenheterna färdigställdes och tillträdades i december 2025 och januari 2026. Föreningen har anlitat HS Byggkonsult AB för projektledning och kontroll av ombyggnationen. Flertalet renoveringar av bostadsrätter har även pågått och i samband med dessa har i många fall partiella stambyten genomförts efter behov.

Under året har föreningen amorterat på befintliga lån med ett belopp uppgående till 6.2 Mkr vilket finansierats av tillgängliga medel och kassaflöde.

Under slutet på året installerades fiber i fastigheten. Föreningen upphandlade även nya leverantörer för förvaltningen (ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel).

Medlemsinformation

Föreningen har vid årets slut 30 medlemmar. Fyra bostadsrätter har överlåtits.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024
Nettoomsättning*	3 293	1 153
Resultat efter finansiella poster	-909	-7 071
Soliditet (%)	86,9	84,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	574	237
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 298	11 691
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 386	15 282
Sparande per kvm (kr/kvm)	319	131
Räntekänslighet (%)	18,1	64,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	182	79
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	50,3	46,9

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Nyckeltalen för 2024 avser perioden 2024-08-15 - 2024-12-31.

*Nettoomsättningen är högre 2025 iom att 2024 räkenskapsår består av 5 månader.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar negativt resultat under verksamhetsåret, vilket till största del beror på stora avskrivningar. Kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt, även efter investeringar. För att stärka föreningens ekonomi och stödja framtida investeringar och underhåll kan föreningen vid behov höja årsavgifterna och under en period minska amorteringarna. Styrelsen följer noggrant utvecklingen av föreningens ekonomi. Målet är att skapa en ekonomisk stabilitet som är till gagn för medlemmarna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	206 753 929	8 099 059	0	0	-7 071 420	207 781 568
Avs. fond f. yttre UH			146 852	-146 852		0
Rättelse upplåtelseavgift*		312 500				312 500
Disp. av f. års resultat				-7 071 420	7 071 420	0
Årets resultat					-909 498	-909 498
Belopp årets utgång	206 753 929	8 411 559	146 852	-7 218 272	-909 498	207 184 570

*Rättelsen avser upplåtelseavgifter som felaktigt lagts mot konsultkostnader under 2024 och nu år 2025 korregerats mot upplåtelseavgifter. Rättelsen har gjorts enligt förenklingsmetoden enligt K3 10.12.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 218 272
årets förlust	-909 498
	-8 127 770
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	146 852
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-92 790
i ny räkning överföres	-8 181 832
	-8 127 770

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Bostadsrättsföreningen Fågelsången 2
Org.nr 769605-2195

5 (14)

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 292 517	1 152 814
Övriga intäkter		19 443	50 315
		3 311 960	1 203 129
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-163 582	-36 194
Planerat underhåll	4	-92 790	-159 293
Driftskostnader	5	-1 264 532	-476 978
Övriga rörelsekostnader	6	0	-7 000 000
Övriga externa kostnader	7	-344 743	-93 731
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 647 488	-259 181
		-3 513 135	-8 025 377
Rörelseresultat		-201 175	-6 822 248
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		64 532	89 470
Räntekostnader och liknande resultatposter		-772 855	-338 642
		-708 323	-249 172
Resultat efter finansiella poster		-909 498	-7 071 420
Resultat före skatt		-909 498	-7 071 420
Årets resultat		-909 498	-7 071 420

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	236 678 086	238 325 574
Pågående byggnationer	9	885 598	213 027
		237 563 684	238 538 601
Summa anläggningstillgångar		237 563 684	238 538 601
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	6 572
Övriga fordringar	10	437 540	361 021
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	45 511	52 488
		483 051	420 081
<i>Kassa och bank</i>		299 174	6 176 216
Summa omsättningstillgångar		782 225	6 596 297
SUMMA TILLGÅNGAR		238 345 909	245 134 898

Bostadsrättsföreningen Fågelsången 2
Org.nr 769605-2195

7 (14)

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

215 165 488

214 852 987

Fond för yttre underhåll

12

146 852

0

215 312 340

214 852 987

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-7 218 272

0

Årets resultat

-909 498

-7 071 420

-8 127 770

-7 071 420

Summa eget kapital

207 184 570

207 781 567

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13, 14

23 170 000

29 170 000

Summa långfristiga skulder

23 170 000

29 170 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13, 14

7 000 000

7 200 000

Leverantörsskulder

88 203

187 748

Aktuella skatteskulder

174 756

0

Övriga skulder

114 256

383 666

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

614 124

411 917

Summa kortfristiga skulder

7 991 339

8 183 331

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

238 345 909

245 134 898

Bostadsrättsföreningen Fågelsången 2
Org.nr 769605-2195

8 (14)

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-201 173	-6 822 248
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 959 988	259 181
Erhållen ränta		64 532	89 470
Erlagd ränta		-786 041	-258 253
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 037 306	-6 731 850
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		6 579	-6 572
Förändring av kortfristiga fordringar		-35 671	-52 491
Förändring av leverantörsskulder		-99 545	187 748
Förändring av kortfristiga skulder		120 731	715 194
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 029 400	-5 887 971
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-672 571	-238 797 782
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-672 571	-238 797 782
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser		0	214 852 987
Upptagna lån		0	40 000 000
Amortering av lån		-6 200 000	-3 630 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-6 200 000	251 222 987
Årets kassaflöde		-5 843 171	6 537 234
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 537 234	0
Likvida medel vid årets slut	16	694 063	6 537 234

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	174 år
Fasad	80 år
Balkonger och terrasser	50 år
Fönster	40 år
Yttertak	60 år
El	50 år
Värme	80 år
Ventilation	100 år
Hissar	40 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Latent skatteskuld värderas till 0 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 666 032	564 057
Hyror lokaler	1 491 501	554 988
Debiterad fastighetsskatt moms	124 794	27 164
Övrigt	10 190	6 605
	3 292 517	1 152 814

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och internetuppkoppling.

Bostadsrättsföreningen Fågelsången 2
Org.nr 769605-2195

11 (14)

Not 3 Reparationer

	2025	2024
Bostäder	30 988	9 410
Lokaler	3 295	0
Gemensamma utrymmen	16 563	4 481
Tvättutrustning	5 894	0
Hissar	34 629	8 386
Invändiga installationer	55 975	0
Huskropp	15 625	11 508
Markytor	0	1 176
Övriga reparationer	613	1 233
	163 582	36 194

Not 4 Planerat underhåll

	2025	2024
Invändiga installationer	52 500	18 625
Huskropp	0	140 668
Pågående projekt	40 290	0
	92 790	159 293

Not 5 Driftskostnader

	2025	2024
El	35 544	13 831
Uppvärmning	539 670	198 532
Vatten	87 872	32 937
Sophämtning	87 514	32 735
Städning	54 600	13 294
Förvaltning och fastighetsskötsel	168 034	93 306
Hisservice	4 161	4 325
Kabel-TV	17 749	13 123
Fastighetsförsäkring	66 676	24 704
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	174 756	50 191
Revisionsarvode	27 956	0
	1 264 532	476 978

Not 6 Övriga rörelsekostnader

	2025	2024
Kompensation till hyresgäst	0	7 000 000
	0	7 000 000

Not 7 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Möteskostnad, stämma	900	18 058
Konsultkostnader	330 875	59 605
Övriga kostnader	12 968	16 068
	344 743	93 731

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	238 584 755	0
Inköp	0	238 584 755
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	238 584 755	238 584 755
Ingående avskrivningar	-259 181	0
Årets avskrivningar	-1 647 488	-259 181
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 906 669	-259 181
Utgående redovisat värde	236 678 086	238 325 574
Taxeringsvärden byggnader	42 000 000	41 400 000
Taxeringsvärden mark	95 200 000	105 452 000
	137 200 000	146 852 000
Bokfört värde byggnader	66 337 992	67 985 480
Bokfört värde mark	170 340 094	170 340 094
	236 678 086	238 325 574

Not 9 Pågående byggnation

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	213 027	0
Inköp	672 571	213 027
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	885 598	213 027
Utgående redovisat värde	885 598	213 027

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	42 651	3
Avräkningskonto hos förvaltare	394 889	361 018
	437 540	361 021

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	45 511	43 920
Kabel-TV	0	8 568
	45 511	52 488

Not 12 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Reservering	146 852	0
	146 852	0

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek			0	2 000 000
Stadshypotek	2,50	2026-03-30	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek			0	800 000
Stadshypotek	1,04	2026-09-01	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek			0	3 000 000
Stadshypotek	1,18	2026-09-30	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	4,25	2027-10-30	1 045 000	1 245 000
Stadshypotek	4,25	2027-10-30	1 250 000	1 450 000
Stadshypotek	2,63	2027-07-30	10 437 500	10 437 500
Stadshypotek	2,58	2028-07-30	10 437 500	10 437 500
			30 170 000	36 370 000
Kortfristig del av långfristig skuld			7 000 000	7 200 000

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	40 000 000	40 000 000
	40 000 000	40 000 000

Bostadsrättsföreningen Fågelsången 2
Org.nr 769605-2195

14 (14)

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	199 426	232 950
Upplupen ränta	67 203	80 389
El	3 691	3 632
Värme	77 405	75 192
Vatten	15 083	19 754
Förvaltningskostnader	18 364	0
Reparationer	6 563	0
Underhåll	197 712	0
Sophämtning	10 301	0
Konsultkostnader	18 375	0
	614 123	411 917

Not 16 Likvida medel inkl. avräkningskonto

	2025-12-31	2024-12-31
Avräkningskonto hos förvaltare*	394 889	361 018
Handelsbanken	299 174	6 176 216
	694 063	6 537 234

* Avräkningskontot redovisas i balansräkningen under Övriga fordringar.

Årsredovisningen färdigställdes:

2026-03-24

Underskriven den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Nils Styf
Ordförande

Markus Ernerot
Ledamot

Albert Strömberg
Ledamot

Marie Strömberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Dahl
Auktoriserad revisor
Kvadrat Revision AB

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Brf Fågelsången 2 ÅR 2025 260414 Slutlig.pdf
Checksumma: 3517339f085e2e5a0e54afecd90e1164ae7dba442ff89bbe8410a56bb15e4f78
Skickad: 2026-04-14 kl 14:25

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: Albert Strömberg
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-14 kl 14:31



Digitalt signerad av: MARKUS ERNEROT
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-14 kl 15:22



Digitalt signerad av: Nils Javier Styf
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-14 kl 15:42



Digitalt signerad av: Marie V K Tham Strömberg
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-14 kl 16:40

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 april 2026.



Digitalt signerad av: Johan Olof Magnusson Dahl
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-14 kl 20:09

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>