# Ekonomisk plan

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KATRINEBERG 8

769631-2110

upprättad i november 2025

I samarbete med

INTERESTA

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/27230ef2-a0c7-4ae5-b4cd-42aa208119cf

visma sign
www.vismasign.com

EKONOMISK PLAN

# Innehållsförteckning


1. Allmänna förutsättningar 3

2. Beskrivning av fastigheten 6

3. Underhållsbehov 7

4. Förvärvskostnad- och finansiering 9

5. Avskrivningar 10

6. Föreningens beräknade in- och utbetalningar samt avsättningar 11

7. Nyckeltal 13

8. Lägenhetsredovisning 16

9. Ekonomisk prognos 17

10. Känslighetsanalys 1 18

11. Känslighetsanalys 2 19

12. Särskilda förhållanden 20


**Bilagor:**

1. Fastighetsregisterutdrag
2. Besiktningsutlåtande med tillhörande underhållsplan
3. Beslut om föreningens val av intygsgivare
4. Intyg



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/27230ef2-a0c7-4ae5-b4cd-42aa208119cf
visma sign
www.vismasign.com

# 1. Allmänna förutsättningar

EKONOMISK PLAN

**Föreningens ändamål**
Bostadsrättsföreningen Katrineberg 8, org.nr. 769631-2110, (“Föreningen”) som registrerats hos Bolagsverket 2015-11-18, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

**Föreningens förvärv**
Bostadsrättsföreningen avser att förvärva fastigheten Stockholm Stora Katrineberg 20 (“Fastigheten”) av nuvarande hyresvärd för ombildning till bostadsrätt.

Fastighetsägaren, Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv, har erbjudit BRF Katrineberg 8 att förvärva fastigheten via hembud. Affären kommer att ske genom att föreningen förvärvar fastigheten.

Överlåtelsehandlingarna avseende fastigheten undertecknades i augusti 2025 av säljaren och hembjöds till föreningen 2025-08-26. Om bostadsrättsföreningen vill anta hembudet, ska föreningen skriftligen anmäla till hyresnämnden att föreningen beslutat att förvärva den hembjudna egendomen på de villkor som anges i fastighetsägarens förslag till köpeavtal. Detta ska göras inom tre månader från den dag då hembudet skedde.

Om bostadsrättsföreningen inom samma tid anmäler till nämnden att föreningen är intresserad av att förvärva fastigheten förlängs tiden för att anta hembudet till sex månader från den dag då hembudet skedde (10 § ombildningslagen).

Senaste dag för antagande av hembud är 2026-02-26.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan grundar sig på den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens hus.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för denna planens upprättande kända förhållanden och angivna i SEK. Avrundningar till närmsta heltal har genomgående skett i planen.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening). Vid den händelse att föreningens intäkter understiger 60% från fysiska innehavare av bostadsrätter kan föreningen komma att klassas som ett oäkta bostadsföretag. Den ekonomiska planen utgår från att samtliga av bostadslägenheterna upplåts med bostadsrätt.

**TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE**
Då lägenheterna upplåts till nuvarande hyresgäster har inflyttning redan skett.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när föreningen beslutat att förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt vid extra föreningsstämma och föreningens ekonomiska plan har registrerats hos Bolagsverket vilket senast till Q1 2026.

**ÖVRIGT**
En teknisk statusbesiktning av fastigheten har utförts av Lars Widebeck vid Compocit AB. Bostäderna har individuellt värderats av mäklare Fredrik Wolffelt vid BOSTHLM.



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/27230ef2-a0c7-4ae5-b4cd-42aa208119cf
visma sign
www.vismasign.com

# 2. Beskrivning av fastigheten

EKONOMISK PLAN

**Allmänt om fastigheten**

| | |
|---|---|
| Fastighetsbeteckning | Stockholm Stora Katrineberg 20 |
| Adress | Katrinebergsvägen 2, 117 61 Stockholm<br>Mejerivägen 7, 117 61 Stockholm |
| Upplåtelseform | Äganderätt |
| Fastighetens areal | 1 324 kvadratmeter |
| Planförhållanden | Detaljplan: Stora Katrineberg 20 (Akt: 0180K-P2007-39628) |
| Typkod | 321 |
| Antal bostadsbyggnader | 1 stycken |
| Antal bostadslägenheter | 83 stycken |
| Antal hyreslokaler | 1 stycken. |
| Bostadsarea (BOA) | 5 204 kvadratmeter enligt uppgift från Säljaren. |
| Lokalarea (LOA) | 221 kvadratmeter enligt uppgift från Säljaren. |
| Byggnadsår | 2014 |
| Byggnadstyp | Flerbostadshus |
| Taxeringsvärde (2025) | 267 120 000 kr varav 181 000 000 kr för byggnader och 86 120 000 kr för mark. |
| Försäkring | Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad med tillhörande styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg. |
| Gemensamhetsanläggning | STOCKHOLM STORA KATRINEBERG GA:1 som avser huvudsakligen garage som delas med närliggande fastighet Stockholm Stora Katrineberg 8. |
| Servitut | Officialservitut: 0180K-2021-06422.1<br>Officialservitut: 0180K-2021-06422.2<br>Officialservitut: 0180K-2021-06422.3<br><br>Samtliga servitut belastar fastigheten och avser kylledningar, utrymningsvägar och fasader. |



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/27230ef2-a0c7-4ae5-b4cd-42aa208119cf
visma sign
www.vismasign.com

## 2.1 Kortfattad byggnadsbeskrivning

| Byggnadsbeskrivning | |
|---|---|
| Antal våningar | 8 stycken |
| Källarplan | Underjordiskt garage med 31 platser |
| Grundläggning | Murar till berg, del av grunden kan vara pålad |
| Stomme | Betong och stål |
| Fasad | Fasader i tegel, plan plåt och slätputsade. |
| Yttertak | Varierande tak mellan sadeltak och plana delar av tak. Taket ärdelvis belagt med falsad plåt och delvis med tätskiktsmatta |
| Balkonger | Balkongplattorna är gjutna plattor och räcken med skärmar i lättmetall. |
| Uteplats | Marklägenheter har tillgång till egen uteplats |
| Fönster | Fönster är 2+1 glas kopplade med karmar och bågar utvändigt i plåt. |
| Obligatorisk ventilationskontroll | Godkänd t.o.m. 2027-03-02. |
| Energideklaration | Giltig t.o.m. 2034-12-20. Energiklass C (77 kWh/m²). |
| Radon | Utförd under januari - april 2025. Samtliga radonmätningar visar halter under Boverkets gränsvärde (200 Bq/m3) och Strålsäkerhetsmyndighetens referensnivå (200 Bq/m3). |

EKONOMISK PLAN

## 2.2 Kortfattad bostadsbeskrivning

Planlösning och materialval varierar mellan olika lägenheter.

| Bostadsbeskrivning | |
|---|---|
| Invändiga tak | Målade |
| Invändiga väggar | Målade väggar samt kakel i våtutrymmen |
| Golv | Parkettgolv<br>Klinkers |
| Kök | Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, elektrisk spis med ugn och kyl/frys. |
| Badrum | Normal inredning med dusch eller badkar, WC, tvättställ, handdukstork och elektrisk golvvärme. |



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/27230ef2-a0c7-4ae5-b4cd-42aa208119cf
visma sign
www.vismasign.com

## 2.3 Tekniska installationer och gemensamma utrymmen

Nedan följer en redogörelse för de mest väsentliga installationerna samt en redogörelse för vilka gemensamma utrymmen inom föreningens hus.

| **Installationer** | |
|---|---|
| Vatten/Avlopp | Kommunalt. |
| Uppvärmning | Radiatorer med vattenburen värme från en fjärrvärmeanläggning från 2014. Lägenheterna har även förvärmd tilluft. |
| El | Bostadsrättshavarna tecknar egna elavtal. |
| Ventilation | Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning. Lägenheterna har ett aggregat placerat på våning 7 och lokalen har ett aggregat placerat i lokalen. |
| Media | Fiber finns indraget. Innehavarna tecknar egna avtal. |
| Övrigt | Solcellsanläggning om cirka 100 kvadratmeter. |

| **Gemensamma utrymmen** | |
|---|---|
| Trapphus | Målade väggar och tak. Golvbeläggningen i entréplan är keramik och i våningsplanen plastmatta. |
| Hissar | Det finns två linhissar i byggnaden. Hissarna är dimensionerade för 15 personer. |
| Tomtmark | Hårdgjorda ytor med tillhörande grönytor och gräs, |
| Parkering och garage | Underjordiskt garage med totalt |
| Sophantering | Separat soprum med kärl på hjul. Det finns även sopsortering. |
| Cykelrum | Separata cykelrum |
| Tvättstuga | Tvättstugan är placerad på plan 1 och har klinker på golvet samt målade väggar. Tvättstugan är i ett rum men har två enheter med maskiner |
| Förråd | Finns i vindsplan och på plan 7. Några lägenheter har förrådet inne i lägenheten. |





Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/27230ef2-a0c7-4ae5-b4cd-42aa208119cf
visma sign
www.vismasign.com

# 3. Underhållsbehov

Fastigheten med tillhörande byggnad har per den 11 september 2025 genomgått en teknisk statusbesiktning utförd av Lars Widebeck vid Compocit där följande väsentliga åtgärder identifierats och där underhållsplan om 50 år därefter upprättats som utgör bilaga till den ekonomiska planen. Samtliga kostnader har beräknats inklusive mervärdesskatt.

Föreningen avser att genomföra en upphandling av samtliga åtgärder efter tillträde för att säkerställa att kostnaderna enligt föreslagen underhållsplan vidhålls. Nedan framgår de mest väsentliga åtgärderna under föreningens kommande 10 år.

| Rekommenderad åtgärd | År 1-3 | År 4-6 | År 7-10 |
|---|---|---|---|
| Fönster och balkongdörrar | 300 000 kr | | |
| Gårdsbjälklagets avvattning och tätskikt | 100 000 kr | | |
| Golvbeläggning i ventilationsrummet | | 150 000 | |
| Utbyte av tvättstugans maskinella utrustning | | | 350 000 kr |
| **Totalt underhållsbehov år 1-10** | **900 000 kr** | | |

Den tekniska statusbesiktningen ligger till grund för bostadsrättsföreningens underhållsplan. Underhållsplanen omfattar åtgärder som till stor del består av periodiskt underhåll och sådant som sällan återkommer.

Bostadsrättsföreningen kommer initialt att sätta av 1 100 000 kronor till yttre underhållsfond och bedöms kunna finansiera delar av behovet inom prognosperioden. För framtida underhåll avser föreningen att i första hand finansiera underhållsbehovet på eget kassaflöde och genom årliga avsättningar till underhållsfond samt upptagning av lån vid behov.





Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/27230ef2-a0c7-4ae5-b4cd-42aa208119cf
visma sign
www.vismasign.com

# 4. Förvärvskostnad- och finansiering

EKONOMISK PLAN

| Anskaffningskostnad | Belopp | Nyckeltal |
|---|---|---|
| Köpeskilling fastighet | 328 450 000 kr | 63 115 kr / kvm |
| Lagfart | 4 927 575 kr | |
| Pantbrev | 1 300 000 kr | |
| Föreningsbildning | 2 493 750 kr | |
| **Beräknad anskaffningskostnad** | **337 171 325 kr** | **64 791 kr / kvm** |

| Investering- och avsättningar | Belopp | Nyckeltal |
|---|---|---|
| Dispositionskassa | 100 000 kr | |
| Avsättning till yttre underhållsfond | 1 000 000 kr | |
| **Summa kassa vid tillträde** | **1 100 000 kr** | **211 kr / kvm** |

| Finanseringsplan | Belopp | Nyckeltal |
|---|---|---|
| Medlemsinsatser | 276 573 500 kr | 53 146 kr / kvm |
| Bottenbelåning | 61 697 825 kr | 11 856 kr / kvm |
| **Summa finansiering** | **338 271 325 kr** | **65 002 kr / kvm** |



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/27230ef2-a0c7-4ae5-b4cd-42aa208119cf
visma sign
www.vismasign.com

## 4.1 Föreningens belåningsplan

Bostadsrättsföreningens finansiering baseras på offert från SEB. Den kalkylerade räntan i ekonomiska planen baseras på 5-årig bunden ränta enligt angiven offert med ytterligare påslag om 0.03%. Föreningen kan dock vid tecknande av lånen komma att välja andra bindningstider och dela upp lånebeloppet i fler lån vilket kan komma att påverka föreningens totala utgift för kapital. Som säkerhet för föreningens lån lämnas pantbrev i fastigheten.

Föreningen avser amortera 1.43% per år. Föreningens totala amorteringsplan beräknas uppgå till 70 år och justeringar i amorteringsplan ska ske i samråd med finansierande kreditinstitut (“bank”) vid tidpunkten. Fastigheten har inga uttagna pantbrev sedan tidigare.

| Finansiering | Belopp | Ränta | Räntekostnad | Amortering (1%) |
|---|---|---|---|---|
| Bottenfinansiering | 61 697 825 kr | 3.25% | 2 005 179 kr | 882 279 kr |
| **Summa** | **2 887 458 kr** | | | |

### Om kalkylräntan

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

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



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/27230ef2-a0c7-4ae5-b4cd-42aa208119cf
visma sign
www.vismasign.com

# 5. Avskrivningar

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

Eftersom kostnaden för respektive komponent inte är känd vid planens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1.43%,  av byggnadens del av anskaffningsvärdet. Avskrivningsperioden är beräknad på 70 år. Föreningen avser inte ta ut avgifter för att täcka avskrivningar.

| **Beräkning av avskrivning** | |
|---|---|
| Taxeringsvärde byggnad | 181 000 000 kr |
| Taxeringsvärde mark | 86 120 000 kr |
| **Summa taxeringsvärde** | **267 120 000 kr** |
| Varav byggnadens andel | 67.76% |
| Anskaffningskostnad | 337 171 325 kr |
| Avskrivningsunderlag (exkl. mark) | 228 466 644 kr |
| **Summa beräknade årliga avskrivningar** | **3 267 073 kr** |



### Om avskrivningar

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



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/27230ef2-a0c7-4ae5-b4cd-42aa208119cf
visma sign
www.vismasign.com

# 6. Föreningens beräknade in- och utbetalningar samt avsättningar

| Intäkter | Belopp | Nyckeltal |
|---|---|---|
| Årsavgifter bostäder | 3 695 498 kr | |
| Hyresintäkter lokaler | 847 988 kr | |
| Hyresintäkter parkering och garage | 417 312 kr | |
| **Totalt årliga intäkter** | **4 960 798 kr** | **953 kr / kvm** |

| Driftkostnader | | |
|---|---|---|
| Ekonomisk förvaltning | 80,000 kr | |
| Teknisk förvaltning | 300,000 kr | |
| Trappstädning | 160,000 kr | |
| Revision | 30,000 kr | |
| Fastighetsförsäkring | 100,000 kr | |
| Snöröjning | 70,000 kr | |
| Fjärrkyla | 5,000 kr | |
| Fjärrvärme | 400,000 kr | |
| Gemensamhetsel | 20,000 kr | |
| Vatten och avlopp | 160,000 kr | |
| Avfallshantering | 250,000 kr | |
| Styr och övervakning | 50,000 kr | |
| Fastighetsavgift | 171,200 kr | |
| Serviceavtal | 60,000 kr | |
| Reserv | 35,000 kr | |
| **Summa årliga driftkostnader** | **1 891 200 kr** | **331 kr / kvm** |

| Kapitalkostnader | | |
|---|---|---|
| Ränta (3.25%) | 2 005 179 kr | |
| Amortering (1%) | 882 279 kr | |
| **Summa årliga kapitalkostnader** | **2 887 458 kr** | **555 kr / kvm** |

| Avsättningar | | |
|---|---|---|
| Avsättning till yttre underhållsfond år 1 | 182 140 kr | |
| **Summa årliga avsättningar** | **182 140 kr** | **35 kr / kvm** |

| Total summa | | |
|---|---|---|
| **Summa kostnader, utbetalningar och avsättningar** | **4 960 798 kr** | **953 kr / kvm** |





Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/27230ef2-a0c7-4ae5-b4cd-42aa208119cf
visma sign
www.vismasign.com

# 7. Nyckeltal

| Nyckeltal i kr | |
|---|---|
| Anskaffningskostnad per BTA | 51 833 kr / kvm |
| Anskaffningskostnad per kvm upplåten med bostadsrätt (BOA + LOA) | 64 791 kr / kvm |
| Insatser och upplåtelseavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt (BOA + LOA) | 53 146 kr / kvm |
| Belåning per upplåten kvadratmeter (BOA + LOA) | 11 373 kr / kvm |
| Driftkostnad per upplåten kvadratmeter (BOA + LOA) | 349 kr / kvm |
| Energikostnad per upplåten kvadratmeter (BOA + LOA) | 78 kr / kvm |
| Avskrivning och fondavsättning per upplåten kvm (BOA + LOA) | 663 kr / kvm |
| Hyresintäkt per upplåten kvadratmeter (BOA + LOA) | 3 837 kr / kvm |
| Årsavgift per upplåten kvadratmeter (BOA) | 710 kr / kvm |
| Enskild årlig förbrukningsavgift per upplåten kvm | 250 kr / kvm |
| Kassaflöde år 1 per upplåten kvm (BOA) | 35 kr / kvm |





Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/27230ef2-a0c7-4ae5-b4cd-42aa208119cf
visma sign
www.vismasign.com

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

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

Bostadsrättsföreningens driftkostnader baseras på faktiska offerter, taxebundna kostnader och historiska driftkostnader tillhandahållna av nuvarande fastighetsägare med viss uppräkning.

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

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

**Amortering**
Bostadsrättsföreningen kommer att amortera motsvarande 1.43% på sitt lånebelopp årligen. Amortering innebär att belåningen i föreningen minskar och därmed lämnar utrymme för möjlighet att öka sin belåning vid behov.

**Ränta**
Räntan i denna ekonomiska plan är beräknad till ett snitt på 3.25% och föreningen kan välja att dela upp sina lån med olika bindningstider för att minimera risk samt genom upphandling hos övriga kreditinstitut säkerställa bästa möjliga villkor för föreningen.

**Avsättningar**
Föreningen ska i enlighet med framtida underhållsplan avsätta respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll. Under år 1 kommer bostadsrättsföreningen att avsätta 50 kronor per kvadratmeter till yttre underhållsfond.

Därutöver avsätter man 1 100 000 kronor för att finansiera det underhållsbehov som konstaterats vid besiktning av fastigheten inför ombildningen. Den yttre underhållsfonden syftar till att avsätta kapital för framtida underhåll på fastigheten.

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

**Solcellsanläggning**
En solcellsanläggning om cirka 100 kvadratmeter är installerad på fastighetens tak och beräknas, i enlighet med upprättad energideklaration, generera 20 000 kwh per år. Solcellsanläggningen installerades 2018.

**Parkering och garage**
Bostadsrättsföreningen delar ett underjordiskt garage med närliggande fastigheter. Bostadsrättsföreningen har totalt 31 parkeringsplatser varav 6 med laddstolpar. 12 stycken parkeringsplatser är vid den ekonomiska planens upprättande ej uthyrda och intäkten har beräknats utifrån rådande hyresförhållande.

**Försäkring**
Bostadsrättsföreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring med tillhörande bostadsrättstillägg.

**Kassa**
Bostadsrättsföreningen kommer att avsätta 100 000 kronor till dispositionskassa (“startkassa”) vilket innebär att bostadsrättsföreningen har täckning för eventuella oförutsedda händelser från start.



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/27230ef2-a0c7-4ae5-b4cd-42aa208119cf
visma sign
www.vismasign.com

# 8. Lägenhetsredovisning

Nedan är en sammanställning av de bostadslägenheter som utgör föreningens hus. Utöver nedan angiven årsavgift tillkommer kostnad för hushållsel, tv/bredband och hemförsäkring där estimerade kostnader framgår av punkt 8.2.

| Objekt | LGH | Adress | Yta | RoK | Andelstl | Insats | Årsavgift | Månadsavgift |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 001 | 1101 | Katrinebergsvägen 2 | 81 m² | 3 RoK | 1.56% | 4,147,500 | 57,520 | 4,793 |
| 002 | 1102 | Katrinebergsvägen 2 | 87 m² | 4 RoK | 1.67% | 4,322,500 | 61,781 | 5,148 |
| 003 | 1103 | Katrinebergsvägen 2 | 81 m² | 4 RoK | 1.56% | 4,165,000 | 57,520 | 4,793 |
| 004 | 1201 | Katrinebergsvägen 2 | 94 m² | 4 RoK | 1.81% | 4,725,000 | 66,752 | 5,563 |
| 005 | 1202 | Katrinebergsvägen 2 | 87 m² | 4 RoK | 1.67% | 4,410,000 | 61,781 | 5,148 |
| 006 | 1203 | Katrinebergsvägen 2 | 54 m² | 2 RoK | 1.04% | 2,887,500 | 38,347 | 3,196 |
| 007 | 1204 | Katrinebergsvägen 2 | 81 m² | 4 RoK | 1.56% | 4,182,500 | 57,520 | 4,793 |
| 008 | 1301 | Katrinebergsvägen 2 | 94 m² | 4 RoK | 1.81% | 4,742,500 | 66,752 | 5,563 |
| 009 | 1302 | Katrinebergsvägen 2 | 87 m² | 4 RoK | 1.67% | 4,427,500 | 61,781 | 5,148 |
| 010 | 1303 | Katrinebergsvägen 2 | 54 m² | 2 RoK | 1.04% | 2,905,000 | 38,347 | 3,196 |
| 011 | 1304 | Katrinebergsvägen 2 | 81 m² | 4 RoK | 1.56% | 4,200,000 | 57,520 | 4,793 |
| 012 | 1401 | Katrinebergsvägen 2 | 94 m² | 4 RoK | 1.81% | 4,760,000 | 66,752 | 5,563 |
| 013 | 1402 | Katrinebergsvägen 2 | 87 m² | 4 RoK | 1.67% | 4,445,000 | 61,781 | 5,148 |
| 014 | 1403 | Katrinebergsvägen 2 | 54 m² | 2 RoK | 1.04% | 2,922,500 | 38,347 | 3,196 |
| 015 | 1404 | Katrinebergsvägen 2 | 81 m² | 4 RoK | 1.56% | 4,217,500 | 57,520 | 4,793 |
| 016 | 1501 | Katrinebergsvägen 2 | 94 m² | 4 RoK | 1.81% | 4,777,500 | 66,752 | 5,563 |
| 017 | 1502 | Katrinebergsvägen 2 | 87 m² | 4 RoK | 1.67% | 4,462,500 | 61,781 | 5,148 |
| 018 | 1503 | Katrinebergsvägen 2 | 54 m² | 2 RoK | 1.04% | 2,940,000 | 38,347 | 3,196 |
| 019 | 1504 | Katrinebergsvägen 2 | 81 m² | 4 RoK | 1.56% | 4,235,000 | 57,520 | 4,793 |
| 020 | 1601 | Katrinebergsvägen 2 | 81 m² | 3 RoK | 1.56% | 4,235,000 | 57,520 | 4,793 |
| 021 | 1602 | Katrinebergsvägen 2 | 87 m² | 4 RoK | 1.67% | 4,480,000 | 61,781 | 5,148 |
| 022 | 1603 | Katrinebergsvägen 2 | 54 m² | 2 RoK | 1.04% | 2,957,500 | 38,347 | 3,196 |
| 023 | 1604 | Katrinebergsvägen 2 | 81 m² | 4 RoK | 1.56% | 4,270,000 | 57,520 | 4,793 |
| 024 | 1701 | Katrinebergsvägen 2 | 71 m² | 3 RoK | 1.36% | 3,675,000 | 50,419 | 4,202 |
| 025 | 1702 | Katrinebergsvägen 2 | 101 m² | 4 RoK | 1.94% | 4,970,000 | 71,723 | 5,977 |
| 026 | 1703 | Katrinebergsvägen 2 | 98 m² | 4 RoK | 1.88% | 4,830,000 | 69,592 | 5,799 |
| 027 | 1801 | Katrinebergsvägen 2 | 97 m² | 4 RoK | 1.86% | 4,900,000 | 68,882 | 5,740 |
| 028 | 1101 | Mejerivägen 7 | 55 m² | 2 RoK | 1.06% | 2,929,500 | 39,057 | 3,255 |
| 029 | 1102 | Mejerivägen 7 | 55 m² | 2 RoK | 1.06% | 2,929,500 | 39,057 | 3,255 |
| 030 | 1103 | Mejerivägen 7 | 55 m² | 2 RoK | 1.06% | 2,929,500 | 39,057 | 3,255 |
| 031 | 1104 | Mejerivägen 7 | 54 m² | 2 RoK | 1.04% | 2,884,000 | 38,347 | 3,196 |
| 032 | 1105 | Mejerivägen 7 | 55 m² | 2 RoK | 1.06% | 2,929,500 | 39,057 | 3,255 |
| 033 | 1106 | Mejerivägen 7 | 55 m² | 2 RoK | 1.06% | 2,929,500 | 39,057 | 3,255 |
| 034 | 1107 | Mejerivägen 7 | 55 m² | 2 RoK | 1.06% | 2,929,500 | 39,057 | 3,255 |
| 035 | 1108 | Mejerivägen 7 | 49 m² | 2 RoK | 0.94% | 2,625,000 | 34,796 | 2,900 |





Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/27230ef2-a0c7-4ae5-b4cd-42aa208119cf
visma sign
www.vismasign.com

EKONOMISK PLAN

| Objekt | LGH | Adress | Yta | RoK | Andelstl | Insats | Årsavgift | Månadsavgift |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 036 | 1201 | Mejerivägen 7 | 55 m² | 2 RoK | 1.06% | 2,947,000 | 39,057 | 3,255 |
| 037 | 1202 | Mejerivägen 7 | 55 m² | 2 RoK | 1.06% | 2,947,000 | 39,057 | 3,255 |
| 038 | 1203 | Mejerivägen 7 | 55 m² | 2 RoK | 1.06% | 2,947,000 | 39,057 | 3,255 |
| 039 | 1204 | Mejerivägen 7 | 55 m² | 2 RoK | 1.06% | 2,947,000 | 39,057 | 3,255 |
| 040 | 1205 | Mejerivägen 7 | 55 m² | 2 RoK | 1.06% | 2,947,000 | 39,057 | 3,255 |
| 041 | 1206 | Mejerivägen 7 | 55 m² | 2 RoK | 1.06% | 2,947,000 | 39,057 | 3,255 |
| 042 | 1207 | Mejerivägen 7 | 55 m² | 2 RoK | 1.06% | 2,947,000 | 39,057 | 3,255 |
| 043 | 1208 | Mejerivägen 7 | 54 m² | 2 RoK | 1.04% | 2,887,500 | 38,347 | 3,196 |
| 044 | 1301 | Mejerivägen 7 | 55 m² | 2 RoK | 1.06% | 2,964,500 | 39,057 | 3,255 |
| 045 | 1302 | Mejerivägen 7 | 55 m² | 2 RoK | 1.06% | 2,964,500 | 39,057 | 3,255 |
| 046 | 1303 | Mejerivägen 7 | 55 m² | 2 RoK | 1.06% | 2,964,500 | 39,057 | 3,255 |
| 047 | 1304 | Mejerivägen 7 | 55 m² | 2 RoK | 1.06% | 2,964,500 | 39,057 | 3,255 |
| 048 | 1305 | Mejerivägen 7 | 55 m² | 2 RoK | 1.06% | 2,964,500 | 39,057 | 3,255 |
| 049 | 1306 | Mejerivägen 7 | 55 m² | 2 RoK | 1.06% | 2,964,500 | 39,057 | 3,255 |
| 050 | 1307 | Mejerivägen 7 | 55 m² | 2 RoK | 1.06% | 2,964,500 | 39,057 | 3,255 |
| 051 | 1308 | Mejerivägen 7 | 54 m² | 2 RoK | 1.04% | 2,905,000 | 38,347 | 3,196 |
| 052 | 1401 | Mejerivägen 7 | 55 m² | 2 RoK | 1.06% | 2,982,000 | 39,057 | 3,255 |
| 053 | 1402 | Mejerivägen 7 | 55 m² | 2 RoK | 1.06% | 2,982,000 | 39,057 | 3,255 |
| 054 | 1403 | Mejerivägen 7 | 55 m² | 2 RoK | 1.06% | 2,982,000 | 39,057 | 3,255 |
| 055 | 1404 | Mejerivägen 7 | 55 m² | 2 RoK | 1.06% | 2,982,000 | 39,057 | 3,255 |
| 056 | 1405 | Mejerivägen 7 | 55 m² | 2 RoK | 1.06% | 2,982,000 | 39,057 | 3,255 |
| 057 | 1406 | Mejerivägen 7 | 55 m² | 2 RoK | 1.06% | 2,982,000 | 39,057 | 3,255 |
| 058 | 1407 | Mejerivägen 7 | 55 m² | 2 RoK | 1.06% | 2,982,000 | 39,057 | 3,255 |
| 059 | 1408 | Mejerivägen 7 | 54 m² | 2 RoK | 1.04% | 2,922,500 | 38,347 | 3,196 |
| 060 | 1501 | Mejerivägen 7 | 55 m² | 2 RoK | 1.06% | 2,999,500 | 39,057 | 3,255 |
| 061 | 1502 | Mejerivägen 7 | 55 m² | 2 RoK | 1.06% | 2,999,500 | 39,057 | 3,255 |
| 062 | 1503 | Mejerivägen 7 | 55 m² | 2 RoK | 1.06% | 2,999,500 | 39,057 | 3,255 |
| 063 | 1504 | Mejerivägen 7 | 55 m² | 2 RoK | 1.06% | 2,999,500 | 39,057 | 3,255 |
| 064 | 1505 | Mejerivägen 7 | 55 m² | 2 RoK | 1.06% | 2,999,500 | 39,057 | 3,255 |
| 065 | 1506 | Mejerivägen 7 | 55 m² | 2 RoK | 1.06% | 2,999,500 | 39,057 | 3,255 |
| 066 | 1507 | Mejerivägen 7 | 55 m² | 2 RoK | 1.06% | 2,999,500 | 39,057 | 3,255 |
| 067 | 1508 | Mejerivägen 7 | 54 m² | 2 RoK | 1.04% | 2,940,000 | 38,347 | 3,196 |
| 068 | 1601 | Mejerivägen 7 | 55 m² | 2 RoK | 1.06% | 3,017,000 | 39,057 | 3,255 |
| 069 | 1602 | Mejerivägen 7 | 55 m² | 2 RoK | 1.06% | 3,017,000 | 39,057 | 3,255 |
| 070 | 1603 | Mejerivägen 7 | 55 m² | 2 RoK | 1.06% | 3,017,000 | 39,057 | 3,255 |
| 071 | 1604 | Mejerivägen 7 | 55 m² | 2 RoK | 1.06% | 3,017,000 | 39,057 | 3,255 |
| 072 | 1605 | Mejerivägen 7 | 55 m² | 2 RoK | 1.06% | 3,017,000 | 39,057 | 3,255 |
| 073 | 1606 | Mejerivägen 7 | 55 m² | 2 RoK | 1.06% | 3,017,000 | 39,057 | 3,255 |
| 074 | 1607 | Mejerivägen 7 | 55 m² | 2 RoK | 1.06% | 3,017,000 | 39,057 | 3,255 |
| 075 | 1608 | Mejerivägen 7 | 49 m² | 2 RoK | 0.94% | 2,744,000 | 34,796 | 2,900 |
| 076 | 1701 | Mejerivägen 7 | 58 m² | 2 RoK | 1.11% | 3,220,000 | 41,187 | 3,432 |
| 077 | 1702 | Mejerivägen 7 | 58 m² | 2 RoK | 1.11% | 3,220,000 | 41,187 | 3,432 |



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/27230ef2-a0c7-4ae5-b4cd-42aa208119cf
visma sign
www.vismasign.com

| Objekt | LGH | Adress | Yta | RoK | Andelstl | Insats | Årsavgift | Månadsavgift |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 078 | 1703 | Mejerivägen 7 | 58 m² | 2 RoK | 1.11% | 3,220,000 | 41,187 | 3,432 |
| 079 | 1704 | Mejerivägen 7 | 52 m² | 2 RoK | 1.00% | 3,010,000 | 36,927 | 3,077 |
| 080 | 1801 | Mejerivägen 7 | 44 m² | 2 RoK | 0.85% | 2,520,000 | 31,246 | 2,604 |
| 081 | 1802 | Mejerivägen 7 | 44 m² | 2 RoK | 0.85% | 2,520,000 | 31,246 | 2,604 |
| 082 | 1803 | Mejerivägen 7 | 44 m² | 2 RoK | 0.85% | 2,520,000 | 31,246 | 2,604 |
| 083 | 1804 | Mejerivägen 7 | 40 m² | 1 RoK | 0.77% | 2,296,000 | 28,405 | 2,367 |
| **Totalt** | | | **5,204 m²** | | **100%** | **276,573,500** | **3,695,498** | **307,958** |

## 8.2 Estimerade driftkostnader per bostadsrätt

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

Vid den händelse att bostadsrättsföreningen tecknar kollektiva abonnemang vidarefakturerar bostadsrättsföreningen respektive bostadsrättshavare för faktiskt förbrukning och/eller del. Fasta avgifter fördelas solidariskt (1/83-del) över samtliga medlemmar.

| | |
|---|---|
| Hushållsel: | 500 kr +/- 200 kr per månad |
| Hemförsäkring: | 500 kr +/- 100 kr per månad |
| TV/Bredband: | 500 kr +/- 200 kr per månad |





Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/27230ef2-a0c7-4ae5-b4cd-42aa208119cf
visma sign
www.vismasign.com

# 9. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen illustrerar år 1-6, år 10 och år 20 avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt kassaflöde och årsresultat. Prognosen visar årsavgiftens förändring vid en årlig inflation om 2%. Antagen kalkylränta, 3.25%.

| | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 10 | År 20 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Årsavgifter bostäder | 3,695,498 | 3,769,408 | 3,844,796 | 3,921,692 | 4,000,126 | 4,080,128 | 4,416,462 | 5,383,642 |
| Hyresintäkter lokaler | 847,988 | 864,948 | 882,247 | 899,892 | 917,889 | 936,247 | 1,013,424 | 1,235,358 |
| Hyresintäkter parkering och garage | 417,312 | 425,658 | 434,171 | 442,855 | 451,712 | 460,746 | 498,726 | 607,945 |
| **Summa intäkter** | **4,960,798** | **5,060,014** | **5,161,214** | **5,264,438** | **5,369,727** | **5,477,122** | **5,928,613** | **7,226,946** |
| Driftkostnader | 1,720,000 | 1,754,400 | 1,789,488 | 1,825,278 | 1,861,783 | 1,899,019 | 2,055,559 | 2,505,715 |
| Fastighetsavgift | 171,200 | 174,624 | 178,116 | 181,679 | 185,312 | 189,019 | 204,600 | 249,406 |
| Avskrivningar | 3,267,073 | 3,267,073 | 3,267,073 | 3,267,073 | 3,267,073 | 3,267,073 | 3,267,073 | 3,267,073 |
| Ränta | 2,005,179 | 1,976,505 | 1,947,831 | 1,919,157 | 1,890,483 | 1,861,809 | 1,747,113 | 1,460,372 |
| **Summa Kostnader** | **7,163,452** | **7,172,602** | **7,182,509** | **7,193,187** | **7,204,652** | **7,216,920** | **7,274,345** | **7,482,566** |
| **Årets resultat** | **-2,202,655** | **-2,112,588** | **-2,021,295** | **-1,928,748** | **-1,834,925** | **-1,739,798** | **-1,345,732** | **-255,621** |
| Avsättning underhåll | 182,140 | 182,140 | 182,140 | 182,140 | 182,140 | 182,140 | 182,140 | 182,140 |
| **Kassaflöde** | | | | | | | | |
| Summa intäkter | 4,960,798 | 5,060,014 | 5,161,214 | 5,264,438 | 5,369,727 | 5,477,122 | 5,928,613 | 7,226,946 |
| Summa kostnader | 7,163,452 | 7,172,602 | 7,182,509 | 7,193,187 | 7,204,652 | 7,216,920 | 7,274,345 | 7,482,566 |
| Återföring avskrivningar | 3,267,073 | 3,267,073 | 3,267,073 | 3,267,073 | 3,267,073 | 3,267,073 | 3,267,073 | 3,267,073 |
| **Kassaflöde löpande drift** | **1,064,418** | **1,154,485** | **1,245,778** | **1,338,325** | **1,432,148** | **1,527,275** | **1,921,341** | **3,011,452** |
| Amorteringar | 882,279 | 882,279 | 882,279 | 882,279 | 882,279 | 882,279 | 882,279 | 882,279 |
| **Summa kassaflöde** | **182,140** | **272,206** | **363,499** | **456,046** | **549,869** | **644,996** | **1,039,062** | **2,129,173** |
| Ingående kassa | 100,000 | | | | | | | |
| **Ackumulerat kassaflöde** | **282,140** | **554,345** | **917,845** | **1,373,890** | **1,923,760** | **2,568,756** | **6,126,990** | **22,382,061** |





Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/27230ef2-a0c7-4ae5-b4cd-42aa208119cf
visma sign
www.vismasign.com

# 10. Känslighetsanalys 1

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

| Känslighetsanalys 1 | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 10 | År 20 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå enligt ekonomisk prognos | 710 | 724 | 739 | 754 | 769 | 784 | 849 | 1,035 |
| **Årsavgift om antagen inflationsnivå och:** | | | | | | | | |
| Antagen räntenivå +1% | 829 | 848 | 868 | 889 | 909 | 930 | 1,017 | 1,258 |
| Antagen räntenivå +2% | 947 | 967 | 987 | 1,007 | 1,028 | 1,049 | 1,135 | 1,376 |
| Antagen räntenivå -1% | 592 | 611 | 631 | 652 | 672 | 693 | 780 | 1,021 |
| **Årsavgift om antagen räntenivå och:** | | | | | | | | |
| Antagen inflationsnivå +2% | 710 | 739 | 768 | 799 | 831 | 864 | 899 | 1,330 |
| Antagen inflationsnivå +1% | 710 | 731 | 753 | 776 | 799 | 823 | 848 | 1,140 |
| Antagen inflationsnivå -1% | 710 | 717 | 724 | 732 | 739 | 746 | 754 | 833 |





Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/27230ef2-a0c7-4ae5-b4cd-42aa208119cf
visma sign
www.vismasign.com

# 11. Känslighetsanalys 2

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras om inte samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätt. Anslutningsgrad 100 procent betyder att samtliga upplåts med bostadsrätt, 90 procent betyder att 90 procent av föreningens totala lägenhetsarea upplåts med bostadsrätt, och så vidare.

Nedan tabell redogör för hur bostadsrättsföreningen påverkas om hyresrätterna i sin helhet skulle finansieras genom bankfinansiering med 3.25% i genomsnittliga ränta. Hyresintäkterna är baserade på en genomsnittlig hyresintäkt om 2 708 kronor per kvadratmeter och år, vilket är aktuell hyresnivå för innevarande år (2025). Bostadsrättsföreningen bedöms göra ett kassaflödesmässigt överskott vid kvarvarande hyresrätter

| Anslutningsgrad | Föreningens skulder | Ökade hyresintäkter | Minskade årsavgifter | Ökad ränta | Diff |
|---|---|---|---|---|---|
| 100% | 61 697 825 | 0 kr | 0 kr | 0 kr | |
| 90 % | 89 355 175 | 1,409,218 kr | 369,550 kr | 898,864 kr | 132,929 kr |
| 80 % | 117 012 525 | 2,818,436 kr | 739,100 kr | 1,797,728 kr | 265,859 kr |
| 70 % | 144 669 875 | 4,227,654 kr | 1,108,649 kr | 2,696,592 kr | 398,788 kr |
| 60 % | 172 327 225 | 5,636,872 kr | 1,478,199 kr | 3,595,456 kr | 531,718 kr |





Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/27230ef2-a0c7-4ae5-b4cd-42aa208119cf
visma sign
www.vismasign.com

# 12. Särskilda förhållanden

1. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, andrahandsuthyrning och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

2. Bostadsrättshavare skall betala insats. För bostadsrätt på föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.

3. Kostnader för hushållsel, hemförsäkring eller TV-abonnemang ingår ej i årsavgiften.

4. Uppgifterna i den ekonomiska planen avseende fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader.

5. Lägenheternas area är enligt uppgift sån Säljaren, varför vissa mindre avvikelser av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 5 % och för mindre avvikelser än 5 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.

6. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

Bostadsrättsföreningen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Datum enligt signatur

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KATRINEBERG 8**

| | |
|---|---|
| _____ | _____ |
| Sara Skyttedal Dihang | Mattias Karlsson |
| _____ | _____ |
| Anette Lange Lysell | Esin Narin Tubluk |





Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/27230ef2-a0c7-4ae5-b4cd-42aa208119cf
visma sign
www.vismasign.com

# FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

## FASTIGHET

**STOCKHOLM STORA KATRINEBERG 20**

**Aktualitet fastighetsregistret:** 2022-09-29 00:00:00

**Objektidentitet:** b6d94118-fa81-4cb9-8d64-887c4393400b

**Län:** 01, Stockholm

**Kommun:** 80, STOCKHOLM

**Lantmäterikontor**

LANTMÄTERIMYND. STOCKHOLMS STADSBYGGNADSKONTOR, BOX 8314, 104 20 STOCKHOLM Kontor: AK52 Tel: 08-50827197

### URSPRUNG

STOCKHOLM STORA KATRINEBERG 8

## TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

**Fastighetsnyckel (fnr):** 10544658

**Distrikt:** 212098,Hägersten

## ADRESS

| Adress: | Postnr: | Postort: | Kommundel: |
|---|---|---|---|
| Katrinebergsvägen 2 | 117 61 | Stockholm | Liljeholmen |
| Mejerivägen 7 | 117 61 | Stockholm | Liljeholmen |

## AREAL

| Totalareal: | Varav land: | Varav vatten: |
|---|---|---|
| 1 324 kvm | 1 324 kvm | 0 kvm |
| 0,13 ha | 0,13 ha | 0 ha |

## LÄGE, KARTA

| Område: | N:(SWEREF99) | E: | X:(RT90) | Y: |
|---|---|---|---|---|
| 1. | 6578825,8 | 672202,78 | 6579019,82 | 1626439,83 |

## ÅTGÄRDER

| Fastighetsrättsliga: | Datum: | Akt: |
|---|---|---|
| Avstyckning, anläggningsåtgärd | 2021-11-09 | 0180K-2021-06422 |

## ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

## ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

STOCKHOLM STORA KATRINEBERG GA:1

## INSKRIVNING ALLMÄNT

**Beräknad aktualitet inskrivningsdelen:** 2025-08-08

**Senaste ändring för fastigheten:** 2025-01-08

**Inskrivningskontor**

Lantmäteriet, fastighetsinskrivning Kontor: Norrtälje 761 80 NORRTÄLJE Tel: 0771-636363



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet

https://sign.visma.net/sv/document-check/27230ef2-a0c7-4ae5-b4cd-42aa208119cf

visma sign

www.vismasign.com

## LAGFART

**Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv (publ)**

| | |
|---|---|
| **Namn på lagfart:** | GAMLA LIVFÖRSÄKRINGS AB SEB TRYGG LIV |
| **Organisationsnummer:** | 516401-6536 |
| **Adress:** | 106 40 STOCKHOLM |
| **Akt:** | 97/25637 Beviljad |
| **Inskrivningsdag:** | 1997-07-04, Andel: 1/1 |
| **Anmärkning:** | |

Namn Akt: 14/9937 Beslut: Beviljad

| | |
|---|---|
| **Fång:** | Övriga fångeshandlingar 1997-06-12 Andel: 1/1 |
| Akt: | 97/25637 Beviljad |

## INTECKNINGAR

Inga inteckningar hittades.

## ANTECKNINGAR

| Typ | Inskrivningsdag | Text | Akt | Beslut |
|---|---|---|---|---|
| Anteckning | 2025-01-07 | Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt , 769631-2110, Bostadsrättsföreningen Katrineberg 8 | D-2025-00005708:1 | Beviljad |

## TIDIGARE ÄGARE

Ingen tidigare ägare hittades.

## AVTALSRÄTTIGHETER

Inga avtalsrättigheter hittades.

## RÄTTIGHETER

Det finns 3 rättigheter på fastigheten.

**Rättigheter där fastigheten har last**

| | |
|---|---|
| Officialservitut | 0180K-2021-06422.1 |
| Officialservitut | 0180K-2021-06422.2 |
| Officialservitut | 0180K-2021-06422.3 |

Sök efter InfoRätt.

## PLANER OCH MARKREGLERINGAR

### Planer

| Namn (typ) | Akt | Senaste ändring | Berörd kommun |
|---|---|---|---|
| **STORA KATRINEBERG 8 (Detaljplan)** | 0180K-P2007-39628 | 2021-11-09 | Stockholm |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Status:** | Gällande | **Beslutsdatum:** | 2012-02-09 |
| **Laga kraft:** | 2012-03-16 | **Genomförande:** | 2012-03-17 - 2017-03-16 |

## MER INFORMATION

Det finns 1 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Det finns 83 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

## TAXERING


Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/27230ef2-a0c7-4ae5-b4cd-42aa208119cf
visma sign
www.vismasign.com

## Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

**Beslutsår** ⓘ**:** 2025

**Taxeringsid:** 757911-8

**Taxeringsvärde kr:** 267 120 000

**Tax.enhet avser:**

STOCKHOLM STORA KATRINEBERG 20

### Taxerade ägare

**516401-6536**

Gamla Livförsäkringsaktiebolaget
SEB Trygg Liv (publ)

106 40 STOCKHOLM

**Andel:** 1/1

**Juridisk form:** Försäkringsaktiebolag

### Värderingsenheter

**Hyreshus lokal**

| | |
|---|---|
| **Skatteverkets id:** | 3017299422025 |
| **Värderingsenhetsnummer:** | 1 |
| **Tax.värde kr:** | 15 000 000 |
| **Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)** | 15 000 000 |
| **Riktvärdeområde:** | 180229 |
| **Värdeår:** | 2014 |
| **Årshyra kr:** | 2 076 000 |
| **Under uppförande:** | Nej |
| **Ligger på tomt:** | 3017299442025 |
| **Nybyggnadsår:** | 2014 |
| **Tillhör byggnad:** | 1 |
| **Area total (kvm):** | 841 |

**Hyreshus lokalmark**

| | |
|---|---|
| **Skatteverkets id:** | 3017299442025 |
| **Värderingsenhetsnummer:** | 1 |
| **Tax.värde kr:** | 2 120 000 |
| **Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)** | 2 120 000 |
| **Riktvärdeområde:** | 180229 |
| **Byggrätt i kvm:** | 265 |
| **Tillhör byggnad:** | 1 |

**Hyreshus bostad**

| | |
|---|---|
| **Skatteverkets id:** | 3017299412025 |
| **Värderingsenhetsnummer:** | 1 |
| **Tax.värde kr:** | 166 000 000 |
| **Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)** | 166 000 000 |
| **Riktvärdeområde:** | 180229 |
| **Värdeår:** | 2014 |
| **Årshyra kr:** | 13 051 000 |
| **Under uppförande:** | Nej |
| **Ligger på tomt:** | 3017299432025 |
| **Nybyggnadsår:** | 2014 |
| **Area kvm:** | 5 205 |
| **Tillhör byggnad:** | 1 |

**Hyreshus bostadsmark**

| | |
|---|---|
| **Skatteverkets id:** | 3017299432025 |
| **Värderingsenhetsnummer:** | 1 |
| **Tax.värde kr:** | 84 000 000 |
| **Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)** | 84 000 000 |
| **Riktvärdeområde:** | 180229 |
| **Byggrätt i kvm:** | 6 506 |
| **Tillhör byggnad:** | 1 |

*Rapporten hämtades 2025-08-11 11:41:23*
*Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader*


Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/27230ef2-a0c7-4ae5-b4cd-42aa208119cf
visma sign
www.vismasign.com

# TEKNISK UTREDNING

## Stockholm Stora Katrineberg 20



Katrinebergsvägen 2 och Mejerivägen 7

Liljeholmen

Compocit på Gotland, Knägränd 5, 621 57 Visby
Compocit i Stockholm, Pilgatan 23, 112 23 Stockholm
Styrelsens säte: Gotland. Org. Nr. 559319-0563
Innehar F-skattsedel Bankgiro 845-2831
www.compocit.se info@compocit.se

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/27230ef2-a0c7-4ae5-b4cd-42aa208119cf
visma sign
www.vismasign.com

Stockholm 2025-09-29
LW 25 395

# Teknisk utredning

avseende fastigheten Stockholm Stora Katrineberg 20

## Uppdrag

Av Brf Stora Katrineberg 20 har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaden på rubricerad fastighet.

Utredningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av fastigheten samt vid underhållsplanering i fastigheten. Besiktningen avser kommande underhållskostnader vilka föreningen kommer att ha ansvar för. Det innebär att de enskilda lägenheternas byggnadstekniska skick inte bedömts i den här utredningen.

Kommande underhåll av ytskikt, tätskikt, badrum, kökssnickerier, vitvaror, elektriska installationer mm inne i de enskilda lägenheterna ansvarar den enskilde lägenhetsinnehavaren för. Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 50 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaden samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och årligt löpande underhåll/OVK besiktningar/energideklarationer är utelämnade.

För uppdraget gäller ABK09

## Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2025-09-11 med start klockan 09.00.
Vädret var mulet med uppehåll och temperaturen ca 18°C.

Alla allmänna och tekniska utrymmen var besiktningsbara.

Följande lägenheter besöktes för översiktlig kontroll:
Uppgång 1 lägenhet 1106, 1408 och 1801
Uppgång 2 lägenhet 1101, 1102, 1303 och 1501.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/27230ef2-a0c7-4ae5-b4cd-42aa208119cf
visma sign
www.vismasign.com

## Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastigheten är bebyggd med en byggnadskropp med bostadslägenheter och lokaler. Byggnaden är uppförd med bottenplan med lokaler samt åtta våningsplan med bostadslägenheter. I byggnaden finns två trapphus men en hiss i vardera trapphus. Byggnaden är ett hörngathus och bakom byggnaden finns en gård placerad på första våningsplanet med bostäder. Under gården finns ett parkeringsgarage med infart från Katrinebergsvägen 2. På första våningsplanet för bostäder finns även en tvättstuga.

Byggnaden:

| | |
|---|---|
| Huset uppfördes år: | 2014 |
| Större underhåll som på senare tid har utförts: | 1. Solcellspaneler är monterade på taket år 2018.<br>2. Belysningspunkter är bytta till LED<br>3. Fönster och balkongdörrar är justerade. |
| Antal lägenheter: | Totalt 84 lägenheter |
| Antal lokaler: | Det finns en lokal i gatuplanet |
| Grundläggning: | Troligen murar till berg men del av grunden kan vara pålad |
| Källarytterväggar: | Betong |
| Stomme: | Betong och stål |
| Bjälklag: | Betong |
| Yttertak: | Varierande tak mellan sadeltak och plana delar av tak. Taket är delvis belagt med falsad plåt och delvis med tätskiktsmatta. |
| Fasader: | Fasader är i tegel, plan plåt och slätputsade. |
| Fönster: | Fönster är 2+1 glas kopplade med karmar och bågar utvändigt i plåt. |
| Balkonger: | Balkongplattorna är gjutna plattor och räcken med skärmar i lättmetall. |
| Trapphus: | Målade väggar och tak. Golvbeläggningen i entréplan är keramik och i våningsplanen plastmatta. |



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/27230ef2-a0c7-4ae5-b4cd-42aa208119cf
visma sign
www.vismasign.com

| | |
|---|---|
| Uppvärmning: | Radiatorer med vattenburen värme från en fjärrvärmeanläggning från 2014. Lägenheterna har även förvärmd tilluft. |
| Vattenrör: | Vattenrör bedöms vara i koppar och plast, från byggnadsåret. |
| Avloppsrör: | Avloppsrör är i plast och gjutjärn, från byggnadsåret. |
| Elektriska installationer: | Elektriska installationer är från byggnadsåret. |
| Hissar: | Det finns två linhissar i byggnaden. Hissarna är dimensionerade för 15 personer. Hissarna är besiktigade till 2025-09-30. |
| Ventilation: | Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning. Lägenheterna har ett aggregat placerat på våning 7 och lokalen har ett aggregat placerat i lokalen. |
| OVK: | OVK för bostäder och lokalen är utförd och godkänd till 2027-03-02. |
| Tvättstuga: | Tvättstugan är placerad på plan 1 och har klinker på golvet samt målade väggar. Tvättstugan är i ett rum men har två enheter med maskiner. |
| Maskiner i tvättstugan: | Totalt finns fyra tvättmaskiner, två torktumlare, två torkskåp och en mangel. Alla maskinerna är från 2014. |
| Lägenhetsförråd: | Finns i vindsplan och på plan 7. Några lägenheter har förrådet inne i lägenheten. |
| Sophantering: | Separat soprum med kärl på hjul. Det finns även sopsortering. |
| Energideklaration: | Energideklaration är utförd giltig till 2034-12-20. Specifik energianvändningen är 77 kWh/m² och år |
| Radon: | Enligt Stockholms radonregister finns 15 stycken registrerade mätningar av radongashalten i byggnaden. Alla är utförda 2014 och var under gällande gränsvärden. |
| Gård, gårdsutrustning: | En bakgård med planteringar, lekplats samt sällskapsutrymme. Under gården ligger garaget. |



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/27230ef2-a0c7-4ae5-b4cd-42aa208119cf
visma sign
www.vismasign.com

## Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.
(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

| | | |
|---|---|---|
| Hall | G | Klinker/ parkett |
| | V | Målade |
| | T | Målat |
| Vardagsrum | G | Parkett |
| | V | Målade |
| | T | Målat |
| Sovrum | G | Parkett |
| | V | Målade/tapet |
| | T | Målat |
| Kök | G | Parkett |
| | V | Målade |
| | T | Målat |
| | Ö | Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, elektrisk spis med ugn och kyl/frys. |
| Våtrum. | G | Klinker 10x10 plattor |
| | V | Kakel 20x20 plattor |
| | T | Målade |
| | Ö | Normal inredning med dusch eller badkar, WC, tvättställ, handdukstork och elektrisk golvvärme. |
| Separat Wc | G | Klinker |
| | V | Kakel |
| | T | Målade |
| | Ö | Normal inredning med WC och tvättställ. |



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/27230ef2-a0c7-4ae5-b4cd-42aa208119cf
visma sign
www.vismasign.com

## Kommande underhåll under de kommande 10 åren

Kostnaderna för åtgärderna är grovt bedömda, inkl. moms och i dagens prisläge.

| | | |
|---|---|---|
| 1. | Byggdel: | Tvättstugans maskinella utrustning |
| | Noteringar: | Maskinerna i tvättstugan är i dag 11 år gamla. När de åldras kommer driftsstörningar och kostsamma reparationer att uppkomma. Maskinerna är avsedda för flerbostadshus och i god kvalité. Normal teknisk livslängd är 15-20 år för den typen av maskiner. |
| | Planerat underhåll: | Byt ut maskinerna mot nya när driftsstörningar och kostsamma reparationer uppkommer. Troligen kommer torktumlarna behöva bytas först, därefter tvättmaskinerna och sist torkskåpen. |
| | Mängd: | Fyra tvättmaskiner, två torktumlare och två torkskåp |
| | Aktualitet: | Inom 7-10 år |
| | Bedömd kostnad: | Ca. 350 000 kr |
| 2. | Byggdel: | Gårdsbjälklagets avvattning och tätskikt |
| | Noteringar: | Det finns läckage från gården ner till garaget. Det är främst vid anslutning bjälklag och mur mot gatan. Från gatusidan noteras att träd växer mot kröningen på muren vilken blivit bucklig. På innergården noteras att det finns mycket rabatter vilka givetvis ökar fuktpåkänningen. Normalt ska tätskikt på bårdsbjälklag ha en 50 årig teknisk livslängd. |
| | Planerat underhåll: | Ta bort träd som växer nära muren. Laga tätskiktens anslutning mellan tätskikt och plåtkanten |
| | Aktualitet: | Inom 1-3 år |
| | Bedömd kostnad: | Ca. 100 000 kr OBS osäker kostnad eftersom man först vet omfattningen då man utför arbetet. |
| 3. | Byggdel: | Fönster och balkongdörrar |
| | Noteringar: | Enligt uppgift kärvar fönster och sluter inte tätt. Det har utförts justeringar av dörrar och fönster samt komplettering med lister. |
| | Planerat underhåll: | Utför en noggrann justering av låsmekanismer och gångjärn. Komplettera/byt lister som inte är i gott skick. |
| | Mängd: | Alla 84 lägenheter |
| | Aktualitet: | Inom 1-3 år |
| | Bedömd kostnad: | Ca. 300 000 kr |



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/27230ef2-a0c7-4ae5-b4cd-42aa208119cf
visma sign
www.vismasign.com

| | | |
|---|---|---|
| 4. | Byggdel: | Golvbeläggning i ventilationsrummet |
| | Noteringar: | På plan 7 finns ett rum där ventilationsaggregaten är placerade. Golvbeläggningen är plastmatta som lossat från underlaget. Risken är att mattan lossar och att fukt som kommer ut på golvet då kan läcka ner i byggnaden. |
| | Planerat underhåll: | Lägg in en ny plastmatta i rummet. Eventuellt kan man behålla en del av mattan om det är för svårt med tillgängligheten på grund av stora ventilationsaggregat. |
| | Mängd: | Hela rummet |
| | Aktualitet: | Inom 4-6 år |
| | Bedömd kostnad: | Ca 150 000 kr |

## Sammanställning underhåll mellan år 1 och 10.

Kostnaderna är grovt bedömda, inkl. moms och i dagens prisläge.

| Aktualitet | Punkterna | Kostnad kr |
|---|---|---|
| Inom 1-3 år | 2 och 3 | Ca 400 000 kr |
| Inom 4-6 år | 4 | Ca 150 000 kr |
| Inom 7-10 år | 1 | Ca 350 000 kr |
| Totalt | | Ca 900 000 kr |

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

Till ovanstående kommer årligt löpande underhåll, normala årliga driftskostnader samt oförutsedda kostnader.



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/27230ef2-a0c7-4ae5-b4cd-42aa208119cf
visma sign
www.vismasign.com

## Sammanställning underhållskostnader år 11-50.

Kostnaderna avser arbete och material i dagens kostnadsläge. Kostnaderna anges inklusive moms.

Tak

Yttertaket är delvis klätt med tätskiktsmatta, typ tjärpapp och delvis med plåt. Plåttaket bedöms ha en längre kvarvarande livslängd än 50 år. Papptaket bedöms behöva renoveras inom 20 år.

Kostnad: 1 000 000 kr
År: 2045

Fasader

Fasaderna är i plåt, tegel och putsade. Plåt och tegel bedöms ha en kvarvarande liivslängd på mer än 50 år. De putsade fasaderna bedöms behöva renoveras inom 35 år.

Kostnad: 4 500 000 kr
År: 2060

Fönster

Fönster är från byggnadsåret. Enligt uppgift har det varit svårt att justera fönster och balkongdörrar. I planen inom 10 år är en genomgång av alla fönster och dörrar kalkylerad. Det kan vara så att fönster och dörrar är av en sämre kvalité och att reservdelar kan vara svårt att få tag i på sikt. Normal teknisk livslängd är 50 år men man bör kalkylera med ett tidigare utbyta av fönster och dörrar. Fönster mot gården måste vara speciella med ljudisolering likt dagens.

Kostnad: 7 000 000 kr
År: 2050

Entrédörrar och garageporten

Dörrarna och porten är från byggnadsåret och har en teknisk livslängd på 40 år, därefter byts de mot nya liknande dörrar/port.

Kostnad: 150 000 kr
År: 2055

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/27230ef2-a0c7-4ae5-b4cd-42aa208119cf
visma sign
www.vismasign.com

Balkonger

Balkonger är betongplattor och räcken i metall/glas. Den tekniska livslängden bedöms vara längre än 50 år. Inglasningen av balkongerna mot gården är inglasade vilka bedöms ha en 40 årig teknisk livslängd innan den byts mot ny.

Kostnad: 2 000 000 kr
År: 2055

Trapphusen

Trapphusen har målade väggar och tak. Golvbeläggningen i korridorerna på våningsplanen är linoleummatta. Ett normalt underhållsintervall är 30 år varför målning och byte matta bör kalkyleras med år 2045 och 2075

Kostnad: 1 400 000 kr
År: 2045 och 2075

Garage, soprum, cykelrum och teknikrum

Alla ytskikt är från 2014 och bedöms vara i normalt skick. Normalt underhållsintervall är 35 år varför underhåll bör göras 2050

Kostnad: 400 000 kr
År: 2050

Tvättstuga

Maskinerna i tvättstugan är i dag 11 år gamla. När de åldras kommer driftsstörningar och kostsamma reparationer att uppkomma. Det är kalkylerat i ovanstående sammanställning med ett utbyta av maskinerna inom 5-10 år. Därefter byts maskinerna med 20 års intervall Tvättstugans ytskikt är från 2014. Ytskikten bedöms behöva renoveras inom 20 år och därefter med 30 års intervall.
Nya maskiner bedöms kosta 400 000 kr och renovering ytskikt 300 000 kr.

Kostnad: 350 000 kr för maskiner
300 000 kr för ytskikten
År: 2055 och 2075 för maskiner
2045 och 2075 för ytskikten



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/27230ef2-a0c7-4ae5-b4cd-42aa208119cf
visma sign
www.vismasign.com

Uppvärmningssystemet

Fjärrvärmecentralen är från 2014 och rörsystem samt radiatorer från byggnadsåret. Själva undercentralens tekniska livslängd bedöms till 35 år. Själva rörsystemet och radiatorer bedöms ha en 80 årig livslängd.

Kostnad: 350 000 kr för en undercentral
År: 2050

Vatten och avloppsrör

Vatten och avloppsrör är från byggnadsåret, dvs 10 år gamla. I dag bedömer man att rör har en livslängd på 50 år. Man bör planera in ett stambyte inom 40 år. Då byts vatten och avloppsrör och alla lägenheters våtrum renoveras.

Kostnad: 35 000 000 kr
År: 2065

Elektriska installationer

Elektriska installationer är från byggnadsåret men laddstationer för elbilar och solceller är kompletterat med. Min bedömning är att solcellerna behöver bytas om 40 år medan resten av installationerna har en kvarvarande livslängd på mer än 50 år.

Kostnad: 400 000 kr
År: 2065

Hissar

Hissarna är från byggnadsåret, 2014. Hissarna bedöms vara i normalt skick och kvalité. Normal teknisk livslängd är 25 år för en modern linhiss. När driftstörningar och kostsamma reparationer uppkommer renoveras hissarna i sin helhet.

Kostnad: 2 000 000 kr för två hissar
År: 2040



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/27230ef2-a0c7-4ae5-b4cd-42aa208119cf
visma sign
www.vismasign.com

Ventilationskanaler/skorstenar

OVK ska göras med 3 års intervall men bedöms rymmas inom mindre underhållskostnader. Ventilationsaggregatet är ett till och frånluftsaggregat av god kvalité. Jag bedömer dock att ett utbyte av aggregatet och styrningen kommer göras inom 30 år.

Kostnad: 1 500 000 kr
År: 2055

Utemiljö/garagebjälklaget

Garagebjälklagets tätskikt måste åtgärdas där det läcker i dag, upptaget i ovanstående sammanställning. Teknisk livslängd för själva tätskiktet bedöms till 40 år, därefter måste gården rensas och nytt tätskikt läggas.

Kostnad: 2 000 000 kr
År: 2055



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/27230ef2-a0c7-4ae5-b4cd-42aa208119cf
visma sign
www.vismasign.com

| Underhåll | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035-2044 | 2045-2054 | 2055-2064 | 2065-2075 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Tak | | | | | | | | | | | | 1 000 | | |
| Fasader | | | | | | | | | | | | | 4 500 | |
| Fönster | | | 300 | | | | | | | | | 7 000 | | |
| Entrédörr | | | | | | | | | | | | | 150 | |
| Balkonger | | | | | | | | | | | | | 2 000 | |
| Trapphusen | | | | | | | | | | | | 1 400 | | 1 400 |
| Garage mm | | | | | | | | | | | | 400 | | |
| Tvättstuga | | | | | | | | | | 350 | | 300 | 350 | 650 |
| Uppvärmningssystem | | | | | | | | | | | | 350 | | |
| Vatten och avlopp | | | | | | | | | | | | | | 35 000 |
| Elektriska installationer | | | | | | | | | | | | | | 400 |
| Hissarna | | | | | | | | | | | 2 000 | | | |
| Ventilation | | | | | 150 | | | | | | | | 1 500 | |
| Gården | | 100 | | | | | | | | | | | 2 000 | |
| **Summa** | **0** | **100** | **300** | **0** | **150** | **0** | **0** | **0** | **0** | **350** | **2 000** | **10 450** | **10 500** | **37 450** |
| | | | | | | | | | | | **Summa inom kommande 50 år** | | | **61 300** |



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/27230ef2-a0c7-4ae5-b4cd-42aa208119cf
visma sign
www.vismasign.com

## Noteringar och upplysningar.

Angivna kostnader är grovt bedömda, inkl. moms och i dagens prisläge.

1. Till höger om ingång nummer 7, utifrån sett, finns en grannfastighet. Stupröret från den fastighetens tak läcker ut vatten på den besiktigade fastighetens tegelfasad. Risken är dels att teglet får frostskador om vattnet fryser men det finns även en risk att teglet och fogarna fuktas upp och att väggen bakom teglet skadas av fukt. Troligen är det en träregelvägg som då kan fungera som näring för mögel. Som minsta åtgärd måste stupröret lagas/bytas och vid misstanke om skador i väggen måste det undersökas.

2. Det finns tecken på fuktgenomslag i taket på i ett vindsförråd. Det är en spricka där vatten tycks ha kommit uppifrån. Enligt uppgift vid besiktningen ska skadan vara gammal. Kontroll bör dock göras om vad som åtgärdats för att veta om det fortfarande är problem eller om det är åtgärdat på ett riktigt sätt.

3. Enligt uppgift ska alla avloppsstammar spolas innan en försäljning. Man bör spola stammar med ca 10 års intervall vilket jag bedömer ryms inom normala underhållskostnader.

4. Fasaden som är putsad saknar synlig ventilationsöppning i nederkanten. Det kan tyda på att det är en enstegstätad putsfasad vilket är en riskkonstruktion. Enligt min bedömning så slutade man emellertid att bygga med enstegstätad putsfasad för ungefär 15 år sedan, vilket gör det mindre troligt att den besiktigade fasaden är enstegstätad. För att vara helt säker måste entreprenören som uppfört byggnaden rådfrågas.

5. Det finns en massa saker i utrymmet där el-centralen är placerad. Det får inte finnas saker som står i vägen varför rummet bör städas.

6. Kostnad för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och byggledning avseende de större arbetena ingår ej. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %.

COMPOCIT

Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/27230ef2-a0c7-4ae5-b4cd-42aa208119cf
visma sign
www.vismasign.com



Solceller på taket



Del av yttertaket



Tecken på takläckage



Fasad med inglasade balkonger



En del av tvättstugan



Ventilationsaggregat för bostäderna

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/27230ef2-a0c7-4ae5-b4cd-42aa208119cf
visma sign
www.vismasign.com



Inkommande elektriska installationer



Inkommande vattenservis



Undercentral för värme och varmvatten



Läckage ner till garaget vid mur mot gatan



Träd som växer mot hängrännan och garaget.



Tegelfasaden är blöt med risk för skador.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/27230ef2-a0c7-4ae5-b4cd-42aa208119cf
visma sign
www.vismasign.com

Boverket

Beslut

| Datum | Processnummer | Diarienummer |
|---|---|---|
| 2025-11-06 | 3.5.3.4 | 9551/2025 |

Alex Sebastian Kenneth Liljeblom
alex@interesta.se

# Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

## Beslut

Boverket beslutar att godkänna Peter Wipp, BostFast AB, och Bengt Jansson, Ampellen konsult AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Katrineberg 8, organisationsnummer 769631-2110.

## Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Katrineberg 8 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Peter Wipp och Bengt Jansson 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 ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Fastställd: dnr 3009/2024



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/27230ef2-a0c7-4ae5-b4cd-42aa208119cf
visma sign
www.vismasign.com

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

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

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

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

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

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

## Skäl för beslutet

Peter Wipp och Bengt Jansson 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 Katrineberg 8 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/27230ef2-a0c7-4ae5-b4cd-42aa208119cf
visma sign
www.vismasign.com

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit sekreterare Susanne Rickler.

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Susanne Rickler
sekreterare

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/27230ef2-a0c7-4ae5-b4cd-42aa208119cf
visma sign
www.vismasign.com

# Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Katrineberg 8 med org.nr 769631–2110 får härmed avge följande intyg.

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

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka driftskostnader och årliga avsättningar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 83 bostäder och en (1) lokal som kommer att upplåtas med bostadsrätt och bostäderna och lokalen är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Ängelholm enligt digital signering

| | |
|---|---|
| Bengt Jansson | Peter Wipp |
| Ampellen konsult AB | Bostfast AB |

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

Bilaga 1

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/27230ef2-a0c7-4ae5-b4cd-42aa208119cf
visma sign
www.vismasign.com

Handlingar som varit tillgängliga vid granskningen:

- Beslut rörande föreningens val av intygsgivare, daterad 2025-11-06
- Ekonomisk plan daterad enligt elektronisk signering
- Stadgar, odaterade (registrering pågår hos Boverket)
- Registreringsbevis Brf Katrineberg 8, daterat 2025-11-03
- Registreringsbevis Gamla Livförsäkringsbolaget SEB Trygg Liv (publ), daterat 2025-11-04
- Slutbesked, daterat 2015-05-18
- Fastighetsdata Stockholm Stora Katrineberg 20, daterat 2025-08-11
- Offert ekonomisk förvaltning, daterad 2025-11-05
- Offert fastighetsförsäkring, daterad 2025-11-06
- Offert finansiering SEB, daterad 2025-10-21
- Köpeavtal, odaterat
- Värderingsunderlag lägenheter Brf Katrineberg 8, odaterad
- Teknisk utredning och underhållsplan, daterad 2025-09-29
- OVK besiktning, daterad 2024-02-16
- Hyresgästlista, daterad 2025-11-03
- Resultatrapport driftskostnad, daterad 2024-12-31
- Relationshandlingar

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/27230ef2-a0c7-4ae5-b4cd-42aa208119cf
visma sign
www.vismasign.com

SARA SKYTTEDAL DIHANG 198608060342
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Stora Katrineberg 8
a0ad79a0-ba36-47cf-9e01-f1f569c9d07f - 2025-11-10 10:16:12 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 402c8b22-bdd5-4dc0-92f0-6e76248db410 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

MATTIAS KARLSSON 197905228594
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Stora Katrineberg 8
cadf222c-05fa-40c4-9298-27b7281fe30b - 2025-11-10 12:06:19 UTC +02:00
BankID / Freja eID - fff8c514-3afc-4ac9-ae2d-8108a971939f - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

ANETTE LANGE LYSELL 196601140145
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Katrineberg8
d8a008db-9678-4203-a27f-427347906122 - 2025-11-10 16:54:30 UTC +02:00
BankID / Freja eID - a3eaae16-83aa-4130-b160-17307e0bd2c3 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

ESIN TUBLUK 198301174945
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Stora Katrineberg 8
0874005f-b064-4c32-8efb-633f647312b1 - 2025-11-12 08:47:04 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 1f0195a1-d332-4c66-9fd2-fe584e606284 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

PETER MIKAEL WIPP 196205180034
0832e188-5b3f-4f20-8ec9-76d104f3f997 - 2025-11-12 11:49:51 UTC +02:00
BankID / Freja eID - d6e780a3-6c20-4ec6-840a-dc2591db042f - SE

BENGT JANSSON 196104042798
046a1a20-7b27-45fb-8ca7-5ac3f81b21e1 - 2025-11-12 13:59:06 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 76601f1d-717f-4f20-ab60-e1903b72318c - SE