

Ekonomisk plan

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KATRINEBERG 8

769631-2110

upprättad i november 2025

I samarbete med



Innehållsförteckning

EKONOMISK PLAN

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. Besiktningens utlåtande med tillhörande underhållsplan
3. Beslut om föreningens val av intygsgivare
4. Intyg

1. Allmänna förutsättningar

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.

2. Beskrivning av fastigheten

Allmänt om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Stockholm Stora Katrineberg 20
Adress	Katrinebergsvägen 2, 117 61 Stockholm 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 Officialservitut: 0180K-2021-06422.2 Officialservitut: 0180K-2021-06422.3 Samtliga servitut belastar fastigheten och avser kylledningar, utrymningsvägar och fasader.

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 är delvis 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/m ²).
Radon	Utförd under januari - april 2025. Samtliga radonmätningar visar halter under Boverkets gränsvärde (200 Bq/m ³) och Strålsäkerhetsmyndighetens referensnivå (200 Bq/m ³).

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 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.

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 förvärmad 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
Soppantering	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.

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 avvattnings 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.

4. Förvärvskostnad- och finansiering

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

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.

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".

6. Föreningens beräknade in- och utbetalningar samt avsättningar

EKONOMISK PLAN

Intäkter	Belopp	Nyckeltal
Årsavgifter bostäder	3 695 498 kr	
Hysesintäkter lokaler	847 988 kr	
Hysesintäkter 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

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
Hysesintäkt 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

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 uppräknig.

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 utyrda 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.

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

EKONOMISK PLAN

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

Objekt	LGH	Adress	Yta	RoK	Andelstl	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
078	1703	Mejerivägen 7	58 m ²	2 RoK	1.11%	3,220,000	41,187	3,432
079	1704	Mejerivägen 7	52 m ²	2 RoK	1.00%	3,010,000	36,927	3,077
080	1801	Mejerivägen 7	44 m ²	2 RoK	0.85%	2,520,000	31,246	2,604
081	1802	Mejerivägen 7	44 m ²	2 RoK	0.85%	2,520,000	31,246	2,604
082	1803	Mejerivägen 7	44 m ²	2 RoK	0.85%	2,520,000	31,246	2,604
083	1804	Mejerivägen 7	40 m ²	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

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
Hysesintäkter lokaler	847,988	864,948	882,247	899,892	917,889	936,247	1,013,424	1,235,358
Hysesintäkter 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							
Akkumulerat kassaflöde	282,140	554,345	917,845	1,373,890	1,923,760	2,568,756	6,126,990	22,382,061

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

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

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

 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:

Katrinebergsvägen 2
Mejerivägen 7

Postnr:

117 61
117 61

Postort:

Stockholm
Stockholm

Kommundel:

Liljeholmen
Liljeholmen

AREAL ⓘ



Totalareal:

1 324 kvm
0,13 ha

Varav land:

1 324 kvm
0,13 ha

Varav vatten:

0 kvm
0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6578825,8

E:

672202,78

X:(RT90)

6579019,82

Y:

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

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.

AVTALS RÄTTIGHETER ⓘ



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 ⓘ



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



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



Stockholm 2025-09-29
LW 25 395

T e k n i s k u t r e d n i n g

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

Besiktningförhållanden

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 besiktningbara.

Följande lägenheter besöktes för översiktlig kontroll:

Uppgång 1 lägenhet 1106, 1408 och 1801

Uppgång 2 lägenhet 1101, 1102, 1303 och 1501.



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:	<ol style="list-style-type: none">1. Solcellspaneler är monterade på taket år 2018.2. Belysningspunkter är bytta till LED3. 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. Golvbeläggnings i entréplan är keramik och i våningsplanen plastmatta.

Uppvärmning:	Radiatorer med vattenburen värme från en fjärrvärmeanläggning från 2014. Lägenheterna har även förvärmad 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/m ² 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.

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.

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 kvalitet. 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

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.

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

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

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

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 livslängd 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 kvalitet 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



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

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 kvalitet. 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

Ventilationskanaler/skorstenar

OVK ska göras med 3 års intervall men bedöms rymmas inom mindre underhållskostnader. Ventilationsaggregatet är ett till och frånluftsaggregat av god kvalitet. 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

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 frostsador 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 byggleddning avseende de större arbetena ingår ej. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %.



Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.





Solceller på taket



Del av yttertaket



Tecken på takläckage



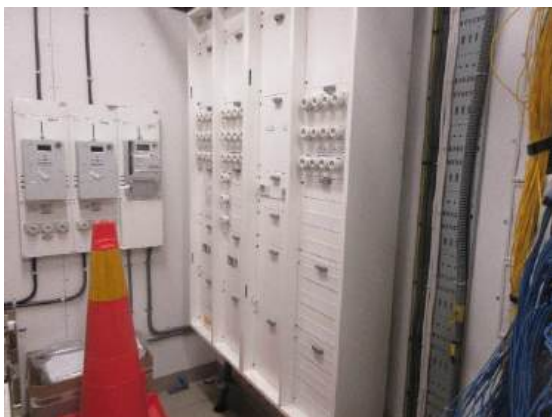
Fasad med inglasade balkonger



En del av tvättstugan



Ventilationsaggregat för bostäderna



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.

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 ersättningskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

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

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

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

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

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

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

Skäl för beslutet

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.

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

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Susanne Rickler
sekreterare

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
Ampellen konsult AB

Peter Wipp
Bostfast AB

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

Bilaga 1

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

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

authority to sign

asemavaltuutus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende