

Upprättad 2018-04-03

# **EKONOMISK PLAN**

---

***Bostadsrättsföreningen Katalogen 1***  
***Organisationsnr. 769633-9741***

***Kommun: Stockholm***

Upprättad i samarbete med



**RESTATE**

**Registrerades av Bolagsverket 2018-05-04**

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

	<i>Sida</i>
Allmänna förutsättningar	3
Beskrivning av fastigheten	4
Taxeringsvärde	5
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
Finansieringsplan	5
Beräknade löpande kostnader och intäkter	6
Lägenhetsförteckning	8
Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys	9
Särskilda förhållanden	10
Intyg ekonomisk plan	11
Bilaga 1 Teknisk besiktning	
Bilaga 2 Fastighetsutdrag	

## ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

---

Bostadsrättsföreningen Katalogen 1, org. nr. 769633-9741, i Stockholm kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2017-02-17

Fastighetsägaren till fastigheten Katalogen 1 i Stockholm kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress, Byggmästarvägen 32-36 i Bromma nedan kallad fastigheten.

Upplåtelse och tillträde planeras till juni 2018.

Förvärvet kommer att ske genom en s.k. rak fastighetsförsäljning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Taxebundna kostnader bygger på faktisk förbrukning, övriga driftskostnader är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Då lägenheterna upplåts till nuvarande hyresgäster har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och denna plan registrerats hos Bolagsverket.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB.

2018-02-08

## BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

---

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Katalogen 1
Adress:	Byggmästarvägen 32-36
Ägandeform:	Tomträtt
Markareal:	830 m <sup>2</sup>
Byggnadsår:	1939
Värdeår:	1939
Antal bostadslägenheter:	18 st
Lägenhetsarea:	711 m <sup>2</sup>
Total area	711 m <sup>2</sup>

*Areorna ovan är uppgivna och ej kontrollerade.*

## TAXERINGSVÄRDE

Typkod:	320		
	<i>Totalt</i>	<i>Bostad</i>	<i>Lokal</i>
Mark	4 914 000 kr	4 914 000 kr	0 kr
Byggnad	5 600 000 kr	5 600 000 kr	0 kr
<b>Summa</b>	<b>10 514 000 kr</b>	<b>10 514 000 kr</b>	<b>0 kr</b>

## BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling	27 000 000 kr
Lagfart	405 000 kr
Pantbrevskostnader	95 000 kr
Ombildningskostnad	625 000 kr
Renoveringsfond 1)	5 200 000 kr
Kassa	75 000 kr
<b>Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad</b>	<b>33 400 000 kr</b>

2) Renoveringsfonden täcker de av besiktningsmannen bedömt renoveringsbehov de närmaste 10 åren.

## FINANSIERINGSPLAN

	<i>Ränta %</i>	<i>Ränta SEK</i>	<i>Belopp SEK</i>
Ny belåning i kreditinstitut, bottenlån	2,00%	47 000 kr	2 350 000 kr
Uteblivna insatser	2,00%	109 220 kr	5 461 000 kr
<b>Summa lån</b>		<b>156 220 kr</b>	<b>7 811 000 kr</b>
Medlemmars insats			25 589 000 kr
<b>Summa insatser</b>			<b>25 589 000 kr</b>
<b>Summa finansiering</b>			<b>33 400 000 kr</b>

Finansieringen är baserad på att cirka 82 % (15 st, 584 kvm) av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätt samt att cirka 18 % (3 st, 127 kvm) kvarstår som hyreslägenheter. Detta kan komma att förändras.

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta (2 %, vilket motsvarar 2-3 års bindningstid). Kredittid 10 år.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

## BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

<b>Kapitalkostnader/tomträttsavgäld</b>	
Räntekostnader	156 220 kr
Tomträttsavgäld	52 500 kr
<b>Summa kapitalkostnader/tomträttsavgäld</b>	<b>208 720 kr</b>
<b>Driftkostnader</b>	
Administration	39 816 kr
Fastighetsskötsel, byggnad och mark	44 082 kr
Löpande underhåll och reparationer	22 041 kr
Fastighetsförsäkring	21 330 kr
Energianvändning, fjärrvärme	79 632 kr
Elförbrukning, exkl hushållsel	16 353 kr
Vattenförbrukning	27 018 kr
Sophantering, exkl grovsopor	10 665 kr
Städning, gemensamma utrymmen	11 376 kr
Underhåll, kvarvarande hyresgäster	6 350 kr
Övrigt	10 000 kr
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>288 663 kr</b>
<b>Skatter/avgifter</b>	
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	24 066 kr
<b>Summa skatter/avgifter</b>	<b>24 066 kr</b>
<b>Avskrivning</b>	
Avskrivning (täckt av avgift)	41 600 kr
Fond yttre underhåll	31 542 kr
<b>Summa avskrivningar/amorteringar</b>	<b>73 142 kr</b>
<b>Summa kostnader</b>	<b>594 591 kr</b>
<b>Intäkter</b>	
Hyresintäkter, bostäder	149 316 kr
<b>Summa hyresintäkter/fastighetsskatt lokaler</b>	<b>149 316 kr</b>
Årsavgift från medlemmar	445 275 kr
<b>Summa intäkter</b>	<b>594 591 kr</b>
Kostnad för lån per 3 år	468 660 kr

### Avskrivningar

Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämpbar för avskrivning av byggnader. Därför måste bostadsrättsföreningar fr.o.m. 2014 tillämpa linjär avskrivning

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser inte att ta ut årsavgift för att fullt ut täcka avskrivningar. Föreningen gör avskrivningar med 1 % av byggnads och markvärdet (274 050 kr). Avskrivning planeras ske i enlighet med regelverket K2 (BFNAR 2016:10).

Avsättning till underhåll skall enligt föreningens stadgar ske med avsättning med minst 0,1% av taxeringsvärdet vilket får minskas med avskrivningar. Föreningen tar ut årsavgift för avskrivningar motsvarande 0,3 % av taxeringsvärdet.

### Årsavgifter

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt del av avskrivningar och avsättning till renoveringsfond. Detta kommer att resultera i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

### Föreningens lån

Amortering av föreningens lån kan ske då föreningen upplåter lägenheten som bostadsrätt. Alternativt kan avsättning till reparationsfond ske.

### Kvarvarande hyresrätter

Enligt planen beräknas föreningen få 3 hyresrätter (ca 127 kvm). Hyresrätten är en dold tillgång i föreningen vars värde uppskattas till ca 8 mkr.

### Försäkring

Fastigheten kommer från och med tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

### Nyckeltal (kronor per kvadratmeter BOA år 1)

Köpeskilling	37 975 kr/m <sup>2</sup>
Förvärvskostnad	46 976 kr/m <sup>2</sup>
Insatser	43 817 kr/m <sup>2</sup>
Lån	13 375 kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift	762 kr/m <sup>2</sup>
Driftskostnader	406 kr/m <sup>2</sup>
Kassaflöde	0 kr/m <sup>2</sup>
Avskrivning 1)	385 kr/m <sup>2</sup>
Avsättning till underhållsfond	44 kr/m <sup>2</sup>
1) Varav 59 kr belastar avgiften	

## LÄGENHETSFORTECKNING

Lägenhetsnr.	Area	Adress	Insats	Andelstal insats 100%	Andelstal avgift 100%	Arsavgift
1	36 m <sup>2</sup>	Byggmästarv. 32	1 638 000 kr	5,2754%	5,0633%	27 448 kr
2	32 m <sup>2</sup>	Byggmästarv. 32	1 456 000 kr	4,6892%	4,5007%	24 399 kr
3	36 m <sup>2</sup>	Byggmästarv. 32	1 674 000 kr	5,3913%	5,0633%	27 448 kr
4	32 m <sup>2</sup>	Byggmästarv. 32	1 488 000 kr	4,7923%	4,5007%	24 399 kr
5	36 m <sup>2</sup>	Byggmästarv. 32	1 674 000 kr	5,3913%	5,0633%	27 448 kr
6	32 m <sup>2</sup>	Byggmästarv. 32	1 488 000 kr	4,7923%	4,5007%	24 399 kr
7	42 m <sup>2</sup>	Byggmästarv. 34	1 764 000 kr	5,6812%	5,9072%	32 023 kr
8	42 m <sup>2</sup>	Byggmästarv. 34	1 764 000 kr	5,6812%	5,9072%	32 023 kr
9	42 m <sup>2</sup>	Byggmästarv. 34	1 806 000 kr	5,8164%	5,9072%	32 023 kr
10	42 m <sup>2</sup>	Byggmästarv. 34	1 806 000 kr	5,8164%	5,9072%	32 023 kr
11	42 m <sup>2</sup>	Byggmästarv. 34	1 806 000 kr	5,8164%	5,9072%	32 023 kr
12	42 m <sup>2</sup>	Byggmästarv. 34	1 806 000 kr	5,8164%	5,9072%	32 023 kr
13	43 m <sup>2</sup>	Byggmästarv. 36	1 806 000 kr	5,8164%	6,0478%	32 786 kr
14	42 m <sup>2</sup>	Byggmästarv. 36	1 764 000 kr	5,6812%	5,9072%	32 023 kr
15	43 m <sup>2</sup>	Byggmästarv. 36	1 849 000 kr	5,9549%	6,0478%	32 786 kr
16	42 m <sup>2</sup>	Byggmästarv. 36	1 806 000 kr	5,8164%	5,9072%	32 023 kr
17	43 m <sup>2</sup>	Byggmästarv. 36	1 849 000 kr	5,9549%	6,0478%	32 786 kr
18	42 m <sup>2</sup>	Byggmästarv. 36	1 806 000 kr	5,8164%	5,9072%	32 023 kr
	<b>711 m<sup>2</sup></b>		<b>31 050 000 kr</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>542 107 kr</b>

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Enligt med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgiften fördelas efter andelstal.

Driftskostnader som kan tillkomma för bostadsrättshavaren är hushållsel, hemförsäkring, kabeltv, internetanslutning, garage/p-plats m.m.



## EKONOMISK PROGNOSS/KÄNSLIGHETSANALYS

	Ar 1 2018	Ar 2 2019	Ar 3 2020	Ar 4 2021	Ar 5 2022	Ar 6 2023	Ar 11 2028
<b>Kassaflödesanalys</b>							
Räntekostnad	156 220 kr	155 388 kr	154 556 kr	153 724 kr	152 892 kr	152 060 kr	147 900 kr
Tomträttsavgäld	52 500 kr	63 997 kr	63 997 kr	63 997 kr	63 997 kr	63 997 kr	63 997 kr
Amortering	41 600 kr	41 600 kr	41 600 kr	41 600 kr	41 600 kr	41 600 kr	41 600 kr
Kommunal fastighetsavgift och skatt	24 066 kr	24 547 kr	25 038 kr	25 539 kr	26 050 kr	26 571 kr	29 336 kr
Fond yttre underhåll	31 542 kr	32 173 kr	32 816 kr	33 473 kr	34 142 kr	34 825 kr	38 450 kr
Driftskostnad	288 663 kr	294 436 kr	300 325 kr	306 331 kr	312 458 kr	318 707 kr	351 879 kr
Hyror	149 316 kr	152 302 kr	155 348 kr	158 455 kr	161 624 kr	164 857 kr	182 015 kr
<b>Erforderlig årsavgift</b>	<b>445 275 kr</b>	<b>459 839 kr</b>	<b>462 984 kr</b>	<b>466 209 kr</b>	<b>469 515 kr</b>	<b>472 903 kr</b>	<b>491 148 kr</b>
<b>Föreningens årliga intäkter</b>							
Hyresintäkter, bostäder	149 316 kr	152 302 kr	155 348 kr	158 455 kr	161 624 kr	164 857 kr	182 015 kr
Årsavgifter enligt kassaflödesanalys	445 275 kr	459 839 kr	462 984 kr	466 209 kr	469 515 kr	472 903 kr	491 148 kr
<b>Summa intäkter</b>	<b>594 591 kr</b>	<b>612 142 kr</b>	<b>618 333 kr</b>	<b>624 664 kr</b>	<b>631 139 kr</b>	<b>637 760 kr</b>	<b>673 162 kr</b>
<b>Föreningens årliga kostnader</b>							
Räntekostnader	156 220 kr	155 388 kr	154 556 kr	153 724 kr	152 892 kr	152 060 kr	147 900 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	24 066 kr	24 547 kr	25 038 kr	25 539 kr	26 050 kr	26 571 kr	29 336 kr
Avskrivningar	274 050 kr	274 050 kr	274 050 kr	274 050 kr	274 050 kr	274 050 kr	274 050 kr
Driftskostnader	288 663 kr	294 436 kr	300 325 kr	306 331 kr	312 458 kr	318 707 kr	351 879 kr
<b>Summa likviditetspåverkande kostnader</b>	<b>742 999 kr</b>	<b>748 422 kr</b>	<b>753 989 kr</b>	<b>759 645 kr</b>	<b>765 450 kr</b>	<b>771 388 kr</b>	<b>803 165 kr</b>
<b>Resultat</b>	<b>- 148 408 kr -</b>	<b>- 136 280 kr -</b>	<b>- 135 636 kr -</b>	<b>- 134 980 kr -</b>	<b>- 134 311 kr -</b>	<b>- 133 628 kr -</b>	<b>- 130 003 kr</b>
<b>Balanserat underskott</b>	<b>- 148 408 kr -</b>	<b>- 284 688 kr -</b>	<b>- 420 324 kr -</b>	<b>- 555 305 kr -</b>	<b>- 689 615 kr -</b>	<b>- 823 243 kr -</b>	<b>- 1 467 594 kr</b>
Taxeringsvärde	10 514 000 kr	10 724 280 kr	10 938 766 kr	11 157 541 kr	11 380 692 kr	11 608 306 kr	12 816 507 kr
Föreningslån	7 811 000 kr	7 769 400 kr	7 727 800 kr	7 686 200 kr	7 644 600 kr	7 603 000 kr	7 395 000 kr
<b>Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning</b>	<b>762 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>787 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>793 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>798 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>804 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>810 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>841 kr/m<sup>2</sup></b>
<b>Erforderlig årsavgift för kostnadstäckning</b>	<b>1 017 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>1 021 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>1 025 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>1 029 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>1 034 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>1 039 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>1 064 kr/m<sup>2</sup></b>
Bostadsrättsyta	584,0 m <sup>2</sup>	584,0 m <sup>2</sup>	584,0 m <sup>2</sup>	584,0 m <sup>2</sup>	584,0 m <sup>2</sup>	584,0 m <sup>2</sup>	584,0 m <sup>2</sup>
Antagen genomsnittsränta enl ekon plan	2,00%						
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftskostnader, hyror, taxeringsvärde, skatter och därmed relaterade kostnader					
Hyresutveckling	2,0%						

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår.

I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1 - 31/12.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

## KÄNSLIGHETSANALYS 1

ÅR	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos	762 kr/m <sup>2</sup>	787 kr/m <sup>2</sup>	793 kr/m <sup>2</sup>	798 kr/m <sup>2</sup>	804 kr/m <sup>2</sup>	810 kr/m <sup>2</sup>	841 kr/m <sup>2</sup>
<b>Årsavgifter om:</b>							
<b>Dagens inflationsnivå och</b>							
Dagens genomsnittsräntenivå +1%	896 kr/m <sup>2</sup>	920 kr/m <sup>2</sup>	925 kr/m <sup>2</sup>	930 kr/m <sup>2</sup>	935 kr/m <sup>2</sup>	940 kr/m <sup>2</sup>	968 kr/m <sup>2</sup>
Dagens genomsnittsräntenivå +2%	1 030 kr/m <sup>2</sup>	1 053 kr/m <sup>2</sup>	1 057 kr/m <sup>2</sup>	1 062 kr/m <sup>2</sup>	1 066 kr/m <sup>2</sup>	1 070 kr/m <sup>2</sup>	1 094 kr/m <sup>2</sup>
Dagens genomsnittsräntenivå -1%	629 kr/m <sup>2</sup>	654 kr/m <sup>2</sup>	660 kr/m <sup>2</sup>	667 kr/m <sup>2</sup>	673 kr/m <sup>2</sup>	680 kr/m <sup>2</sup>	714 kr/m <sup>2</sup>
<b>Dagens räntenivå och</b>							
Dagens inflationsnivå +1%	762 kr/m <sup>2</sup>	774 kr/m <sup>2</sup>	785 kr/m <sup>2</sup>	797 kr/m <sup>2</sup>	810 kr/m <sup>2</sup>	823 kr/m <sup>2</sup>	894 kr/m <sup>2</sup>
Dagens inflationsnivå -1%	762 kr/m <sup>2</sup>	765 kr/m <sup>2</sup>	768 kr/m <sup>2</sup>	771 kr/m <sup>2</sup>	774 kr/m <sup>2</sup>	777 kr/m <sup>2</sup>	793 kr/m <sup>2</sup>

## KÄNSLIGHETSANALYS 2

	Föreningens skulder (år 1)	Skuldsättning %	Likviditetspåv.kostnader (år 1)
Dagens ränte-, inflations och			
Dagens anslutningsgrad +5%	6 531 550	20%	569 002 - 25 589
Dagens anslutningsgrad -5%	9 090 450	27%	620 180 25 589

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder resp. kostnader förändras vid olika anslutningsgrader med utgångspunkt på en anslutning om 82%. Utöblivna insatser lånefinansieras. Kostnader avser brutto dvs. före hyror m.m.

## SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

---

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens utgifter samt amortering och avsättning till fonder.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftkostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag. Föreningen antas bli ett så kallat äkta bostadsföretag.

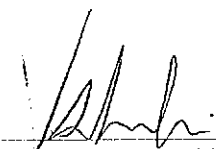
Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen Katalogen 1

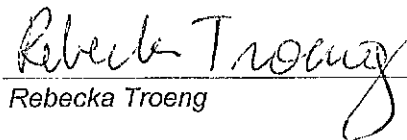
Stockholm 4 april 2018



Victoria Lundin Lindgren



Marilla Skwirut



Rebecka Troeng

## Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Katalogen 1*, organisationsnummer 769633-9741 daterad 2018-04-04, får härmed avge följande intyg.


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

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

Stockholm 2018-04-10



Claes Mörk  
*Jur.kand.*



Alf Larsson  
*Byggnadsing.*

*Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående planer och är ansvarsförsäkrade.*

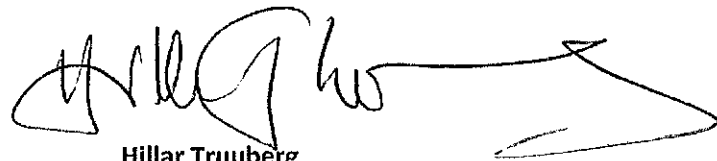
### **Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:**

Registreringsbevis  
Stadgar  
Ekonomisk prognos  
Fastighetsinformation  
Besiktningssprotokoll Projektledarhuset, 2018-02-27  
Bankoffert, SEB, 2018-03-28  
Köpekontrakt, koncept  
Försäljningsprospekt  
Hyreslista  
OVK-protokoll  
Energideklaration  
Radonmättningsprotokoll  
Tomträttsavtal, med tilläggsavtal  
Fastighetstaxering 2016

# Stockholm Katalogen 1

**Teknisk statusbesiktning som utgör  
bilaga till Bostadsrättsföreningens  
Ekonomiska plan**

---



Hillar Truuberg

2018-02-27

# Stockholm Katalogen 1 - Besiktning utlåtande

## 1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av byggnadens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna över tiden. I nedanstående utlåtande har i huvudsak beaktats sådana åtgärder som Bostadsrättföreningen har underhållsansvar för enligt stadgarna.

## 2. Uppdragsgivare

Brf Katalogen 1 genom Restate

## 3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 8 februari 2018 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon förstörande provtagning. Kännedom om byggnaden har också erhållits genom ritningsstudier samt information från ett försäljningsprospekt upprättat av Fredegårds Fastighetsbyrå AB.

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter samt i huvuddelen av byggnadens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Yttertaket var inte tillgängligt i samband med besiktningen. Vid besiktningstidpunkten var det växlande molnighet och ca -4 grader C. Utvändiga mark samt yttertaket var snöbeklädda.

Vid besiktningen närvarade:

- Rebecka Troeng, boende
- Eva Hansson, Restate
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

Besiktningen är inte av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt Jordabalken.



#### 4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Katalogen 1	
Adress:	Byggmästarvägen 32-36	
Kommun:	Stockholm	
Ägandeform:	Tomträtt	
Nuvarande tomträtthavare:	Senefro Gabriel Dödsbo	
Markareal:	830 m <sup>2</sup>	
Byggnad:	Hyreshus med källare och 3 våningar med i huvudsak bostäder, typkod 320.	
Byggnadsår:	1939	
Areor:	Bostäder	711 m <sup>2</sup>
	Totalt	711 m <sup>2</sup>
Lägenheter:	18 st; 1-2 rok;	
Byggnadsbeskrivning:		
Källare / suterräng:	Förråd, driftutrymmen, tvättstuga	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Vind:	-----	
Undergrund:	Berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg	
Stomme:	Betong och tegel	
Ytterväggar:	Tegel.	
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong	
Yttertak:	Tegelpannor. Smärre delar med plåt.	
Fasad:	Målad betongsockel, fasadtegel i våningsplanen.	

Balkonger:	Stålbalksram, betongplatta, smidesräcke.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar. 1-glas träfönster i trapphus.
Gemensamma utrymmen:	
Trapphus:	Naturstensgolv, målade väggar och målat tak. Handledare av trä.
Tvättstuga:	1 TM, 1 TT, 1 TS, tvättbänk. Maskinpark ganska ny. Klinker på golv, målade väggar och målat tak. Separat mangelrum med mangel och plastmatta på golv.  Dusch i källare i anslutning till tvättstugan.
Installationsutrymmen:	Målat golv, målade väggar och målat tak.
Förråd:	Träväggar, målat golv, målade väggar och målat tak.
Sophantering:	Utvändiga behållare.
Entrépartier:	Lackade träpartier med glas. Kodlås.
Övriga dörrar:	Källardörrar (invändiga) av stål. Källardörr (utvändig) av trä. Lgh-dörrar av trä
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade, tapetserade.
Inv. tak:	Målade tak (undertak
Golv:	Plastmatta i de flesta rum och kök Avvikelser förekommer mellan lägenheterna.
Köksinredning:	Diskbänk, gasspis, kolfilterfläkt i vissa, kyl- och frys eller enbart kyl, skåpinredning och vitvaror av blandad ålder.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg (till överkant dörrfoder eller 8 skift), målade väggar däröver, målat tak, duschplats, duschväggar eller badkar (de

- flesta inkaklade), wc-stol, tvättställ. Vatten-radiator. Sanitetsartiklar av blandad ålder.
- Installationer:**
- Värmeproduktion:** Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärme-  
undercentral från 2007.
- Värmedistribution:** Vattenradiatorer och värmestammar från bygg-  
nadsåret. Värmestråk från byggnadsåret. Radia-  
torventiler och stamregleringsventiler i huvudsak  
från byggnadsåret.
- Ventilation:** Självdragsfrånluft med frånluftsluckor i kök och  
badrum.
- Tilluft genom väggventiler i anslutning till fön-  
ster eller i vissa fall spaltventiler i fönster.
- VA-installationer:** Avlopp av gjutjärn, ma-rör och plast. Kallvatten-  
installationer av koppar, plast och galvaniserat  
stål. Varmvatteninstallationer av koppar och  
plast. Bottenavlopp av gjutjärn från byggnadsåret.
- VVC-slinga finns i del av källarplanet.
- Elinstallationer:** Fastighetens servis, fastighetscentraler samt de  
flesta huvudledningar till lägenheterna från bygg-  
nadsåret. Installationer inne i några lägenheter  
helt eller delvis utbytta.
- Elinstallationer i allmänna utrymmen av blandad  
ålder. Både utbytta och från byggnadsår.
- Gasinstallationer:** Gasinstallationer i all huvudsak från byggnads-  
året.
- Övrigt:**
- Tomt / mark:** Gräsmattor, naturmark och smärre planteringar.  
Hårdgjorda ytor till entréer.
- Allmänt:** Byggnad ursprungligen uppförd 1939. Under  
byggnadens livslängd har en VA-stam som betjä-  
nar 3 bad och 3 kök bytts ut. En VA-stam som be-  
tjänar 3 bad och 3 kök är under utbyte, maskin-  
park i tvättstuga bytts ut, fjärrvärme installerats,  
samt i övrigt löpande underhåll genomförts.



Tekniska brister med nära förestående åtgärdsbehov finns avseende återstående äldre VA-installationer och badrum, de flesta elinstallationer, värmeventilerna, balkongerna, möjligen yttertaket, åtgärdande av bristfällig ventilation samt i övrigt löpande underhåll.

Byggnaden kan totalt sett anses vara i ett ganska slitet skick.

OVK-status:	OVK-besiktning med godkänt utfall har utförts. Godkännandet löper till juni 2020.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Radonmätningar har redovisats. Mätningarna har godkända resultat.
Asbest:	Asbest finns bl a i värmerörsisoleringar i källarplanen och möjligen också i t ex kakelstänkskydd i köken och kakel och klinkerfogar i badrum från byggnadsåret. Inga provtagningar utfördes i samband med besiktningen.



## 5. Utlåtande

### 5.1 Byggnad

#### 5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare / suterräng med grundmurar av betong direkt mot berg.

Inga sättningar kunde noteras på tomten och inte heller under källarplattan. Ingen fukt kunde noteras i tillgängliga delar av källarytterväggar och inte heller någon fuktdoft i källaren.

Skick på hårdgjorda ytor, mark och finplanering i övrigt var inte bedömningsbart pga snöbeklädnad.

Inget bedömt nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

#### 5.1b Stomme

Källarväggar av betong, bärande väggar i övrigt av betong och tegel, bärande bjälklag av konstruktionsbetong och överbetong med mellanliggande fyllning.

Sprickbildning i fullt normal och ytterst begränsad omfattning noterades i källare, lägenhetsväggar och bjälklag. Viss helt normal sprickbildning finns i icke bärande väggar både i lägenheter och i källargångar.

Inget åtgärdsbehov.

#### 5.1c Fasad

Målad putsad betongsockel i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Fasadtegel i våningsplanen. Teglet är i partiellt slitet skick beroende på fuktskador som är hänförliga till vattenskador som förekommit i badrum. Partiell kompletteringsfogning och partiellt utbyte fasadtegel rekommenderas utföras inom något år.

I övrigt inget åtgärdsbehov.

#### 5.1d Tak / takavvattning

Yttertak sannolikt belagt med enkupiga tegelpannor. Yttertaket är enligt uppgift omlagt 1998, vilket inte kunnat vidimeras då erforderlig tillgänglighet saknades. Yttertaket var också snöbeklätt vid besiktningstidpunkten. Någon kompletterande information om yttertaket erhöles inte heller vid samtal med de som utför den tekniska förvaltningen av byggnaden.

Utifrån flygbilder erhållna på nätet görs en bedömning att takpannor skulle kunna vara utbytta ungefär vid angiven tidpunkt, men att taksäkerheten (i form av takstegar och taksäkydd etc) är otillfredsställande och behöver kompletteras.

Några skorstenar i behov av viss kompletteringsfogning.

Takavvattning i normalt skick. Inget åtgärdsbehov på vertikala delar.

### 5.1e Balkonger

Balkonger med betongplatta upplagd på stålbalssram. Smidesräcken.

Balkongerna är genomgående i slitet eller mycket slitet skick och i nära förestående behov av reparation.

### 5.1f Fönster / fönsterdörrar

Bostäder:

2-glas träfönster med kopplade bågar. Fönstren och fönsterdörrarna är i mycket slitet skick med nära förestående behov av ommålning / renovering / erforderlig träskadelagning / omkittning samt justering.

Trapphus och källare:

Fönster i likaledes mycket slitet skick. Renovering utförs parallellt med bostadsfönstren.

### 5.1g Gemensamma utrymmen

Trapphus:

Naturstensgolv, målade väggar och målat tak i normalt skick. Inget åtgärdsbehov. Handledare (behöver fästas på flera platser) och räcken i normalt skick. Inget åtgärdsbehov utöver infästning av handledarna på några platser.

Entrépartier:

Lackade entrépartier i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Övriga dörrar:

Utvändiga dörrar i slitet skick. Ytskikten renoveras parallellt med ommålning av fönstren.

Tvättstuga:

1 TM från ca 2005 med ett par års återstående teknisk livslängd. 1 TT och 1 TS som är några år gamla och i gott skick. Normal teknisk livslängd för TM och TT i fastighetstvättstugor är ungefär 15 år. Ytskikt i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Separat mangelrum med kallmangel som är drygt 10 år gammal. Inget nära förestående åtgärdsbehov. Ytskikt i normalt skick.

I anslutning till tvättstugan finns en dusch / wc i källarplanet.

Källare i övrigt:

Ytskikt i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Soppantering:

Utvändiga behållare med bedömt god funktion. Inget åtgärdsbehov.

### 5.1h Lägenheter

3 lägenheter besöktes för att erhålla en allmän uppfattning.

Enligt erhållna uppgifter har 3 badrum renoverats (och parallellt va-stambytts). VA-stambyten till ytterligare 3 badrum pågår och förutsätts avslutas.

Övriga lägenheter har badrum som genomgående är i nära förestående behov av renovering. Parallellt byts VA-stammar och -ledningar.

Elinstallationerna i de flesta lägenheterna är gamla och i nära förestående behov av utbyte. I 3 av lägenheterna har bedöms elinstallationerna bytts ut.

Underhållsansvaret för utbyte av elinstallationer inom lägenheten åligger enligt stadgarna respektive lägenhetsinnehavare.

I besökta lägenheter var luftomsättningen bristfällig.

I några lägenheter har också vissa ytskiktsrenoveringar utförts.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande hyreslägenheter, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 2 000:- per lägenhet.

## 5.2 VVS-installationer

### 5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustningen i fjärrvärmeundercentralen är utbytt 2007 och i gott skick. Lång återstående teknisk livslängd, då normal teknisk livslängd är ungefär 30 år.

### 5.2b Värmedistribution

Vattenradiatorer och värmestammar i all huvudsak från byggnadsåret. Värmesystem har normalt väsentligt mycket längre teknisk livslängd än andra installationer.

De värmestammar som selektivt betjänar badrum rekommenderas däremot bytas ut parallellt med att va-stambyten och badrumsrenoveringar genomförs.

Radiator- och stamregleringsventilerna är också stor omfattning från byggnadsåret. Utbyte rekommenderas inom nära framtid.

I samband med ventilbytet utförs också en injustering av värmesystemet. Vid besiktningstidpunkten noterades stora temperaturvariationer mellan besökta lägenheter.

### 5.2c Avlopp / vatten / sanitet

#### Avlopp:

Avlopp som betjänar 3 badrum och 3 kök är utbytta. Dessutom pågår utbyten av avlopp till ytterligare 3 bad och 3 kök.

Övriga installationer är i all huvudsak från byggnadsåret med nära förestående rekommendation till utbyte.

#### Vatten:

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationer bedöms vara utbytta (eller under utbyte i omfattning lika avloppen). Alla kvarvarande äldre installationer är tekniskt uttjänta och i nära förestående behov av utbyte.

I samband med utbytet av återstående gamla VA-stammarna renoveras också berörda badrum. Installationsutbytet till köken är okomplicerat då matningen av kall- och varmvatten alltid är utförd som instick från badrummen.

### 5.2d Ventilation

#### Frånluft:

Självdagsfrånluft med frånluftsluckor i kök och badrum.

#### Tilluft:

Väggventiler i anslutning till fönster eller spaltventiler i fönster.

I de besökta lägenheterna bedömdes luftomsättningen vara bristfällig. Den primära anledningen till bristande luftomsättning är sannolikt nedsmutsning av frånluftskanalerna.

Senaste OVK-besiktning utfördes 2014 och blev godkänd. Godkännandet löper till 2020.

En rensning av frånluftskanalerna rekommenderas utföras inom nära framtid.

## 5.3 El-installation

Fastighetens elinstallationer är av blandad ålder (de flesta är av äldre typ). Servis och serviscentral, fastighetscentralen samt huvudledningarna är från byggnadsåret, tekniskt uttjänta och i nära förestående behov av utbyte. I samband med utbytena utförs också uppsäkring av inkommande servis samt installation av 3-fas till lägenheterna. I samband med underhåll av fastighetens elinstallationer kommer av säkerhetsmässiga aspekter ett nytt elrum som uppfyller dagens normkrav behöva anordnas.

Installationer inom allmänna utrymmen av blandad ålder. Äldre enheter rekommenderas bytas ut parallellt med övriga uttjänta fastighetsinstallationer.

Installationer inom lägenheterna av varierande ålder. De flesta installationerna är från byggnadsåret. Alla återstående äldre installationer rekommenderas bytas inom nära framtid.

Underhållsansvaret för utbyte av elinstallationer inom lägenheterna åligger respektive lägenhetsinnehavare (lägenhetscentralen tillhör bostadsrättsföreningen).

Kostnaden för utbyte av elinstallationer (nya ledningar, uttag, strömställare etc) kostar beroende på lägenhetsstorlek i storleksordningen 10 000 - 12 000;- (inkl moms, men exkl ev ROT-avdrag). Kostnad för utbyte av el inom badrummen finns då inom angivet badrumsbelopp i kostnadssammanställningen.



## 6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge januari 2018)

( angivna kostnader avser entreprenad, projektering, projektledning, finansiella kostnader samt mervärdesskatt )

### 6.1 Byggnad

#### 6.1c Fasad

Viss kompl.fogning och lagning fasadtegel, ca 2018      bedömt 100 kkr  
(omfattning och kostnad är bedömd)

#### 6.1d Tak / Takavvattning

Anordnande / bättring av taksäkerhet, ca 2018      bedömt 120 kkr  
(inklusive anordnande av säker taktillgänglighet och fogning skorstenar)

#### 6.1e Balkonger

Reparation av balkonger, ca 2018      ca 650 kkr  
(avser alla 12 balkonger)

#### 6.1f Fönster

Ommålning / renovering fönster, ca 2018      ca 520 kkr  
(ca 140 bågar)

#### 6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 1 TM i tvättstuga, ca 2020      ca 50 kkr  
Div smååtgärder, ca 2018      ca 20 kkr

#### 6.1h Lägenheter

Renovering 12 badrum, ca 2018 / -19      ca 1 450 kkr  
Ny el i lägenheter, ca 2018 / -19  
(bekostas av respektive lägenhetsinnehavare)

### 6.2 VVS-installationer

#### 6.2b Värmedistribution

Utbyte radiatorventiler, ca 2018 / -19      ca 100 kkr  
Utbyte stamregleringsventiler, ca 2018 / -19      ca 150 kkr  
Injustering värmesystem      ingår ovan

#### 6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Återstående VA-stambyten, ca 2018 / -19      ca 1 050 kkr

#### 6.2d Ventilation

Rensning av frånluftskanaler, ca 2019      ca 50 kkr

### 6.3 Elinstallationer

Utbyte huvuddel av fastighetsel, ca 2018 / -19

ca 900 kkr





## Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1939. En VA-stam som betjänar 3 badrum och 3 kök har bytts ut och en ytterligare VA-stam som också betjänar 3 badrum och 3 kök är under utbyte. Berörda badrum renoveras. 2007 byttes utrustningen i värmeundercentralen. Tvättstugan har renoverats och därutöver har löpande underhåll utförts. Enligt uppgift har yttertakets lagts om 1998. Detta har inte kunnat verifieras då tillgänglighet till taket saknades vid besiktningstidpunkten och då taket dessutom var beklätt med snö.

Underhållsbehov inom de närmaste åren finns avseende återstående äldre VA-installationer, tekniskt uttjänade badrum, flertalet elinstallationer, balkongerna, fönstren, en del värmeinstallationer samt i övrigt några ytterligare punkter.

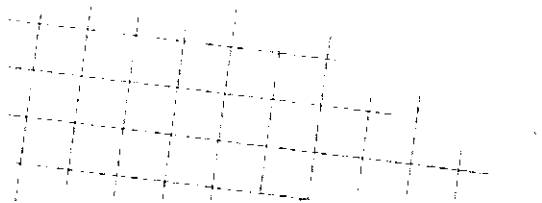
Byggnaden får anses vara i ett förhållandevis slitet skick för byggnadsåret.

Om det efter förvärvet återstår lägenheter upplåtna med hyresrätt bör en framtida årlig underhållsavsättning för sådana göras med ca 2 000:- / lägenhet.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 5 160 000:-
Mellan 3 och 11 år:	ca 0:-
Totalt:	ca 5 160 000:-

Kostnad för utbyte av tekniskt uttjänade elinstallationer inne i lägenheterna (utöver badrumselinstallationer) är inte inräknad ovan då underhålls- och utbytesansvaret enligt föreningens stadgar åligger respektive lägenhetsinnehavare.

**Fastighet****Beteckning**

Stockholm Katalogen 1

**Senaste ändringen i  
inskrivningsdelen**  
2014-11-20

**Aktualitetsdatum i  
inskrivningsdelen**  
2017-01-25

**Nyckel:**

010092579

**Distrikt**

Bromma

**Distriktskod**

215013

Fastigheten är upplåten med tomträtt

**Adress****Adress**

Byggmästarvägen 32-36  
168 32 Bromma

**Läge, karta****Område**

1

**N**

(SWEREF 99 TM)

6580721.8

**E**

(SWEREF 99 TM)

667922.6

**Registerkarta**

STOCKHOLM

**Areal****Område****Totalareal****Totalt**

830 kvm

**Därav landareal**

830 kvm

**Därav vattenareal****Tomträttsinnehav****Innehavare**

250718-9534  
Gabriel, Senefro Kamel  
Molinvägen 7  
168 50 Bromma

**Andel**

1/1

**Inskrivningsdag**

1968-07-24

**Akt**

2961

Köp (även transportköp): 1968-06-04

Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Id-nummer kompletterat 83/50823

**Tomträttsupplåtelse**

<b>Inskrivningsdag</b> 1939-05-10	<b>Akt</b> 963	<b>Upplåtelsedag</b> 1939-04-01
<b>Ändamål</b> Bostäder	<b>Avgäld</b> 52.500 SEK	
<b>Avgäldsperiod</b> 10 år	<b>Perioddatum från</b> 1999-04-01	
<b>Tidigaste uppsägningsdatum</b> 1999-04-01	<b>Efterföljande uppsägningsperiod</b> 40 år	<b>Inskränkningar</b> Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas

Anmärkning: Rättat 99/3993, ändring i upplåtelsen till ny lag, ny avgäld 07/30968, ny avgäld 99/3994

**Lagfart**

<b>Ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
802000-8598	1/1	1908-02-12	157

Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret  
Box 8189  
104 20 Stockholm

Inskrivet ägarnamn: Stockholms Kommun

Köp (även transportköp): 1905-01-02  
Ingen köpeskillning redovisad.

Anmärkning: Anmärkning 97/41427

**Inteckningar**

Totalt antal inteckningar: 9

Totalt belopp: 3.445.000 SEK

<b>Nr</b>	<b>Belopp</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
1	110.000 SEK	1987-12-28	71475
2	570.000 SEK	1987-12-28	71477
3	200.000 SEK	1996-10-31	52424
4	750.000 SEK	2004-06-02	13460
5	195.000 SEK	2006-02-01	2716
6	115.000 SEK	2007-10-24	25918
7	165.000 SEK	2008-06-12	12728
8	800.000 SEK	2013-08-16	13244
9	540.000 SEK	2014-11-06	2014-00456932:1

**Planer, bestämmelser och fornlämningar**

<b>Planer</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Stadsplan: Abrahamsberg del av	1939-09-29	0180-2238 Arkivplats: R2,2 0180 E132/1939

**Taxeringsuppgifter****Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder (320)

417935-8

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

**Uppgiftsår**

2016

**Taxeringsår**

2016

**Taxeringsvärde**

10.514.000 SEK

**därav  
byggnadsvärde**

5.600.000 SEK

**därav markvärde**

4.914.000 SEK

**Taxerad Ägare**250718-9534  
Gabriel, Senefro Kamel  
Molinvägen 7  
168 50 Bromma**Andel**

1/1

**Juridisk form**

Fysisk person

**Ägandetyp**

Lagfart eller Tomträtt

**Värderingsenhet bostadsmark  
027560044.****Taxeringsvärde**

4.914.000 SEK

**Riktvärdeområde**

0180128

**Byggrätt ovan mark**

945 kvm

**Riktvärde byggrätt**

5.200 SEK/kvm

**Värderingsenhet bostäder 027559044.****Taxeringsvärde**

5.600.000 SEK

**Bostadsyta**

711 kvm

**Årtal för hyresnivå****Hyra**

729.000 SEK/år

**Under byggnad**

Nej

**Nybyggnadsår**

1939

**Tillbyggnadsår****Värdeår**

1939

**Åtgärd****Fastighetsrättsliga åtgärder**

Tomtmätning

**Datum**

1938-06-16

**Akt**

0180-A665/1938

Införd i tomtboken

1938-06-23

**Ursprung**

Stockholm Ulvsunda 1:1

**Tidigare Beteckning****Beteckning**

A-Stockholm Katalogen 1

**Omregistreringsdatum**

1980-04-01

**Akt**

0180-15/1980

**Ajourforande inskrivningsmyndighet**

Lantmäteriet

**Telefon:** 0771-63 63 63

Copyright © 2015 Metria

Källa: Lantmäteriet