

Registrerad av Bolagsverket 2017-02-14

2017020804488

EKONOMISK PLAN

**BRF KLOSTERGATAN 10
769619-0847**

januari 2017

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt.....	3
2	Beskrivning av fastigheten	3
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning.....</i>	4
3.2	<i>Teknisk status.....</i>	5
4	Taxeringsvärde	5
5	Föreningens anskaffningskostnad.....	5
6	Finansiering	5
7	Föreningens kostnader.....	6
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader.....</i>	6
7.2	<i>Historiska driftkostnader.....</i>	6
7.3	<i>Fastighetsskatt/avgift</i>	6
7.4	<i>Avskrivningar.....</i>	7
7.5	<i>Inkomstdeklaration föreningen år 1.....</i>	7
7.6	<i>Inkomstdeklaration medlem (genomsnittslägenhet).....</i>	7
8	Föreningens intäkter	8
9	Nyckeltal.....	8
10	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys.....	9
10.1	<i>Ekonomisk prognos</i>	10
10.2	<i>Känslighetsanalys I.....</i>	11
10.3	<i>Känslighetsanalys II.....</i>	11
10.3.1	<i>Anslutning enligt prognos - 100%</i>	11
10.3.2	<i>90 % anslutning</i>	12
10.3.3	<i>70 % anslutning</i>	12
11	Lägenhetsredovisning	13
11.1	<i>Kontraktsvillkor lokaler</i>	14
12	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet	15

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN
BESIKTNINGS PROTOKOLL

EKONOMISK PLAN

BRF KLOSTERGATAN 10

1 ALLMÄNT

Brf Klostergatan 10 med org.nr. 769619-0847 har registrerats hos Bolagsverket 2008-07-16. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Enligt preliminära beräkningar kan föreningen komma att bli betraktad som ett s.k. oäkta bostadsföretag från skattemässig synpunkt. Strikt utifrån en fördelning av hyresvärdet ligger föreningen under gränsen för ett äkta bostadsföretag då ca 43,4 % av hyresvärdet år 2017 faller på bostäder upplåtna med bostadsrätt. Gränsen för ett äkta bostadsföretag är 60 %.

Föreningens ambition är att inom en 3-års period kunna ändra skattestatusen till en äkta bostadsrättsförening genom utveckling och ombyggnad av lokaler till bostadsytor. Detta har dock inte beaktats i den ekonomiska planen.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter att föreningen har tillträtt fastigheten, vilket beräknas ske 17-03-01. Inflyttning har skett. Den ekonomiska planen skall vara registrerad hos Bolagsverket innan upplåtelse sker.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Gråbröder 17
Kommun	Lund
Församling	Lunds Domkyrkodistrikt
Adress/belägenhet	Klostergatan 10
Tomtarea	1 924 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1989-06-29

Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten belastas av servitut avseende Passage för bortforsling och tömning av sopkärl till förmån för Gråbröder 14. Anteckning om fornlämning, akt 1298:0073:0001.
Gemensamhetsanläggning	Förbindelseled för utfart och soptransporter
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1909
Byggnadstyp	4 flerbostadshus i 5 våningsplan samt källare och vind.
Uthyrningsbar area	2 860 m ² .
Bostadslägenheter	8 lägenheter om sammanlagt 1 444 m ² .
Lokaler	14 lokaler om sammanlagt 1 416 m ² .
Gemensamma utrymmen	Trapphus
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	Självdrag
Hiss	Utvändig hiss i anslutning till det centrala trapphuset
Grundläggning	Murade källarytterväggar
Stomme	Murad
Bjälklag	Betong/trä
Yttertak	Plåt
Fasader	Tegel mot gården, puts mot gatan
Fönster	2-glas med karm och båge av trä
Trapphus, entré	Målade väggar och golv av natursten

Tvättstuga	Finns ej, tvättutrustning i respektive lägenhet
Sophantering	Sophus på gården
Parkering	26 st markparkeringsplatser på gården.

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningssprotokoll upprättat av Anders Granlund, den 26 april 2016. Underhållsbehovet under kalkylperiodens första 3 år uppgår enligt besiktningssutlåtandet till ca 7 719 000 kr inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts 7 319 000 kr inkl moms. Resterande underhåll täcks genom den årliga avsättningen till underhållsfonden.

4 TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet för år 2017 är 38 200 000 kr, fördelat på bostäder 20 600 000 kr och lokaler 17 600 000 kr. Typkod är 321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler). Taxeringsvärdet är framtaget vid den förenklade fastighetstaxeringen 2016. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den allmänna fastighetstaxeringen år 2019.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m ²
Totalt inköpspris	63 000 000	22 028
Lagfartskostnad ¹	945 825	
Pantbrevskostnad ²	684 315	
Ombildningskostnad	937 500	
Reparationsfond	7 319 000	
Ingående saldo	433 360	
Anskaffningskostnad	73 320 000	25 636

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta %	Ränta kr	Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter Löptid %
Bottenlån 1	13 465 667	Rörlig/3 mån	1,75	235 649	134 657	370 306	3,25
Bottenlån 2	13 465 667	ca 3 år	1,90	255 848	134 657	390 504	3,25
Bottenlån 3	13 465 667	ca 5 år	2,25	302 978	134 657	437 634	3,25
Summa lån år 1	40 397 000	Snittränta:	1,97	794 474	403 970	1 198 444	3,25
Insatser	32 923 000						
Summa finansiering år 1	73 320 000						

Amorteringen bygger på 100-årig rak amorteringsplan vilket innebär att amorteringen är lika stor under hela perioden. Om amorteringsperioden följs är lånet slutamorterat om 100 år.

¹ Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten och taxeringsvärdet.

² Befintliga pantbrev: 6 200 000 kr.

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Vatten	40 000	14
Fjärrvärme och el	500 000	175
Renhållning	65 000	23
Styrelse/revision	35 000	12
Ekonomisk förvaltning	60 000	21
Trappstädning	50 000	17
Fast skötsel	75 000	26
Försäkring	25 000	9
Löpande underhåll	75 000	26
Summa driftkostnad år 1	925 000	323
Avsättning yttre underhåll	143 000	50
Årlig höjning av driftkostnad, %	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden tillsammans med reparationsfonden vid kalkylstarten.

7.2 Historiska driftkostnader

I nedanstående tabell redovisas historiska driftkostnader för fastigheten baserat på de uppgifter som lämnats av fastighetsägaren.

kr	2015	2014	2013
Vatten och avlopp	37 071	32 193	30 556
Fjärrvärme och el	456 079	463 712	507 478
Sophämtning	62 253	57 573	64 194

7.3 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	20 600 000
Kommunal fastighetsavgift (1 315 kr per lgh)	10 520
Taxeringsvärde lokaler	17 600 000
Fastighetsskatt (1,0% av taxv)	176 000

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 315 kr per lägenhet (prognos för 2017). Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

7.4 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	32 809 900
Avskrivning per år	328 099

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 100 år.

7.5 Inkomstdeklaration föreningen år 1

	kr
Kostnader	
Drifts- och underhållskostnader	925 000
Planerat underhåll	1 022 000
Fastighetsskatt/avgift	186 520
Räntekostnader	794 474
Avskrivning ansk.värde byggnad 2%	646 492
Totala kostnader	3 574 486
Intäkter	
Årsavgift kr/m ² (bostäder)	455
Årsavgifter bostäder	657 020
Hysesintäkter lokaler	1 717 158
Parkering	101 604
90% av bruksvärdeshyran - årsavgifter	492 386
Övriga intäkter	64 600
Totala intäkter	3 032 768
Inkomst	-541 719
Inkomstskatt 22,0%	-

7.6 Inkomstdeklaration medlem (genomsnittslägenhet)

	kr/m ²
Hyresvärdet:³	
90% av bruksvärdeshyran	796
Avdrag:	
Årsavgift (genomsnitt)	455
=Förmånsvärde	341
Inkomstskatt (25%)	85

Variationer förekommer mellan lägenheterna. Den bedömda inkomstskatten enligt ovan motsvarar ca 1 300 kr/månad för en genomsnittslägenhet.

³ Utgiften för sådana reparationer under året som bostadsrättsinnehavaren svarar för som en hyresvärd normalt skulle stått för om lägenheten varit en hyresrätt torde i allmänhet kunna motsvara en nedsättning av hyresvärdet med 5-10 %.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	657 020	455
Hysesintäkter lokaler	1 717 158	-
Parkering, garage mm	101 604	
Övriga intäkter	64 600	
Ränteintäkter	-	
Totala intäkter år 1	2 540 382	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,00 %	
Årlig höjning av hyror (snitt), %	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

9 NYCKELTAL

	kr/m ²
Anskaffningskostnad	25 636
Belåning år 1	14 125
Insatser	11 512
Driftskostnader år 1	323
Avsättning underhållsfond år 1	50
Årsavgift år 1	455

10 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys I* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

Därefter följer en *känslighetsanalys II* utvisande nödvändiga förändringar i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad till föreningen. 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Anledningen till att årsavgiften förändras vid olika anslutningsgrad är att föreningen måste låna till de vilande insatserna, till dess att hyresrätterna kan upplåtas med bostadsrätt, och hyresintäkterna är inte lika stora som kostnaden för lånet. Vilande insatser antas lånefinansieras till rörlig ränta om initialt 2,00% (långsiktigt 2,50%).

Inom föreningens tre första verksamhetsår föreligger ett åtgärdsbehov om ca 7 719 000 kr (se 3.2 teknisk status). Föreningen har beslutat om att avsätta 7 319 000 kr i reparationsfonden vilket tillsammans med den årliga avsättningen (initialt 143 000 kr/år) täcker reparationsbehovet. Övriga åtgärder därutöver som infaller under prognosperioden (se bilagt besiktningsprotokoll) får antingen lånefinansieras alternativt om någon kvarvarande hyresrätt tomställts och föreningen kunnat sälja denna med bostadsrätt.

10.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 100% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2017	2 2018	3 2019	4 2020	5 2021	6 2022	11 2027
Ränta	794 474	853 185	910 548	1 142 898	1 131 116	1 247 257	1 181 612
Ränta %	1,97%	2,13%	2,30%	2,92%	2,92%	3,25%	3,25%
Avskrivningar	328 099	328 099	328 099	328 099	328 099	328 099	328 099
Driftskostnader	925 000	943 500	962 370	981 617	1 001 250	1 021 275	1 127 570
Planerat underhåll	1 022 000	911 000	5 786 000	-	-	-	-
Fastighetsskatt/avgift	186 520	190 250	194 055	197 937	201 895	205 933	227 367
Summa kostnader	3 256 093	3 226 034	8 181 073	2 650 551	2 662 360	2 802 564	2 864 648
Årsavgift/m ² (bostäder)	455	464	473	483	493	502	555
Årsavgifter bostäder	657 020	670 160	683 564	697 235	711 180	725 403	800 904
Hysesintäkter lokaler	1 717 158	1 751 501	1 786 531	1 822 262	1 858 707	1 895 881	2 093 206
Parkering	101 604	103 636	105 709	107 823	109 979	112 179	123 855
Infasing marknadshyra lokaler ⁴	-	68 323	259 584	264 108	268 722	341 543	763 966
Övriga intäkter ⁵	64 600	65 892	67 210	68 554	69 925	71 324	78 747
Summa intäkter	2 540 382	2 659 512	2 902 597	2 959 981	3 018 513	3 146 330	3 860 678
Årets Resultat	-715 712	-566 522	-5 278 475	309 430	356 153	343 765	996 030
<i>Kassaflödeskalkyl</i>							
Årets resultat enligt ovan	-715 712	-566 522	-5 278 475	309 430	356 153	343 765	996 030
Återföring avskrivningar	328 099	328 099	328 099	328 099	328 099	328 099	328 099
Amorteringar	-403 970	-403 970	-403 970	-403 970	-403 970	-403 970	-403 970
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	-791 583	-642 393	-5 354 346	233 559	280 282	267 894	920 159
Avsättning till yttre underhåll	-143 000	-145 860	-148 777	-151 753	-154 788	-157 884	-174 316
Disposition underhållsfond	1 022 000	911 000	5 786 000	-	-	-	-
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	87 417	122 747	282 876	81 806	125 494	110 011	745 842
Betalnetto utan infasing marknadshyror ⁶	87 417	54 424	23 292	-182 302	-143 228	-231 532	-18 124
Ingående saldo kassa	7 752 360						
Ackumulerat saldo kassa	6 960 777	6 318 385	964 038	1 197 598	1 477 880	1 745 774	4 253 564
Ackumulerad avsättning till underhåll	6 440 000	5 674 860	37 637	189 390	344 178	502 061	1 340 126

⁴ Hysesnivån för många av lokalerna understiger marknadshyran. I kalkylen fasas marknadshyran in i takt med att kontrakten löper ut (bedömd hyra och kontraktstid redovisas under punkt 11.1. Beloppet utgörs skillnaden i marknadshyra/utgående hyra. Vid bedömningen har en långsiktig vakansrisk på 5 % beaktats.

⁵ Lägenhet 06-01 används till viss del även som tandläkarpraktik. Bostadsrättsinnehavaren, eller annan juridisk person som disponerar tandläkarpraktiken, skall utöver månadsavgiften för lägenheten erlagga hyra för lokaldelen. Hysesnivån uppgår till 5 383 kr/månad under 2017. Beloppet regleras därefter med hänsyn till förändringen i KPI.

⁶ Redovisning av betalnetto med utgångspunkt från utgående hyror.

10.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos							
Ränta %	2,0%	2,1%	2,3%	2,9%	2,9%	3,3%	3,3%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	569 603	547 413	400 687	615 429	585 685	615 392	55 061
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	394	379	277	426	406	426	38
Årsavgift enligt prognos kr/m ²	455	464	473	483	493	502	555
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%							
Ränta %	2,3%	2,5%	2,6%	3,6%	3,6%	4,3%	4,3%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	699 926	676 390	528 317	927 841	908 575	1 035 582	615 442
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	485	468	366	643	629	717	426
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	6,5%	0,9%	-22,7%	33,1%	27,8%	42,8%	23,2%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%							
Ränta %	2,0%	2,1%	2,3%	2,9%	2,9%	3,3%	3,3%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	569 603	552 332	502 817	725 360	707 292	733 131	291 453
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	394	383	348	502	490	508	202
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-13,3%	-17,6%	-26,4%	4,0%	-0,5%	1,1%	63,6%

10.3 Känslighetsanalys II

Nedan följer flera känslighetsanalyser som utvisar de nödvändiga förändringarna i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad; 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Lokaler räknas inte med i anslutningsgraden. Känslighetsanalyserna visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

10.3.1 Anslutning enligt prognos - 100%

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Föreningens lån	40 397	39 993	39 589	39 185	38 781	38 377	36 357
Räntekostnader	000	030	060	090	120	150	300
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	141 294
Övriga kostnader	2 461 619	2 372 849	7 270 524	1 507 653	1 531 244	1 555 307	1 683 036
Summa kostnader	3 256 093	3 226 034	8 181 073	2 650 551	2 662 360	2 802 564	3 005 942
Summa utgifter och avsättningar	2 452 964	2 536 765	2 619 721	2 878 175	2 893 019	3 036 319	3 256 129
Hyresintäkter	1 818 762	1 855 137	1 892 240	1 930 085	1 968 686	2 008 060	2 217 060
Avgiftsintäkter	569 603	547 413	400 687	615 429	585 685	615 392	196 355
Övriga intäkter	64 600	134 215	326 794	332 662	338 647	412 866	842 713
Summa intäkter	2 452 964	2 536 765	2 619 721	2 878 175	2 893 019	3 036 319	3 256 129
Årets resultat	-803 129	-689 269	-5 561 352	227 624	230 659	233 755	250 187
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m ² bostäder	394	379	277	426	406	426	136
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-13,3%	-18,3%	-41,4%	-11,7%	-17,6%	-15,2%	-75,5%

10.3.2 90 % anslutning

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Föreningens lån	43 689 300	43 252 407	42 815 514	42 378 621	41 941 728	41 504 835	39 320 370
Räntekostnader	860 320	923 804	985 832	1 222 737	1 210 131	1 325 450	1 255 689
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	2 461 619	2 372 849	7 270 524	1 507 653	1 531 244	1 555 307	1 683 036
Summa kostnader och avsättningar	3 321 939	3 296 654	8 256 357	2 730 390	2 741 375	2 880 756	2 938 725
Summa utgifter och avsättningar	2 551 733	2 640 308	2 727 928	2 990 936	3 004 957	3 147 434	3 221 835
Hysesintäkter	1 946 474	1 985 403	2 025 111	2 065 613	2 106 926	2 149 064	2 372 740
Avgiftsintäkter	540 660	520 690	376 023	592 661	559 384	585 503	6 381
Övriga intäkter	64 600	134 215	326 794	332 662	338 647	412 866	842 713
Summa intäkter	2 551 733	2 640 308	2 727 928	2 990 936	3 004 957	3 147 434	3 221 835
Årets resultat	-770 206	-656 346	-5 528 429	260 547	263 582	266 678	283 110
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m ² bostäder	416	401	289	456	430	451	5
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-8,6%	-13,7%	-38,9%	-5,6%	-12,6%	-10,3%	-99,1%

10.3.3 70 % anslutning

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Föreningens lån	50 273 900	49 771 161	49 268 422	48 765 683	48 262 944	47 760 205	45 246 510
Räntekostnader	992 012	1 065 044	1 136 400	1 382 413	1 368 162	1 481 834	1 403 843
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	2 461 619	2 372 849	7 270 524	1 507 653	1 531 244	1 555 307	1 683 036
Summa kostnader	3 453 631	3 437 894	8 406 925	2 890 066	2 899 406	3 037 141	3 086 878
Summa utgifter och avsättningar	2 749 271	2 847 394	2 944 342	3 216 459	3 228 833	3 369 664	3 435 834
Hysesintäkter	2 201 897	2 245 935	2 290 854	2 336 671	2 383 404	2 431 072	2 684 100
Avgiftsintäkter	482 774	467 244	326 694	547 126	506 782	525 725	-90 979
Övriga intäkter	64 600	134 215	326 794	332 662	338 647	412 866	842 713
Summa intäkter	2 749 271	2 847 394	2 944 342	3 216 459	3 228 833	3 369 664	3 435 834
Årets resultat	-704 360	-590 500	-5 462 583	326 393	329 428	332 524	348 956
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m ² bostäder	478	462	323	541	501	520	-90
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	5,0%	-0,4%	-31,7%	12,1%	1,8%	3,5%	-116,2%

11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh			Yta	Andelstal	Andelstal	Insats	Avgift	Akt hyra
nr	Våning	Beskr	m ²	Alla	bliv brf	kr	kr/mån	kr/mån
03-03	2	3 rok	111	9,3573	9,3573	2 207 007	5 123	
06-01 ⁷	3	8 rok	250	15,4800	15,4800	5 575 575	8 476	
08-02	4	6 rok	233	14,8187	14,8187	5 326 515	8 113	
09-01	3	6 rok	216	14,1387	14,1387	4 937 215	7 741	
10-01	4	6 rok	230	14,7001	14,7001	5 162 715	8 049	
11-01	5	5 rok	144	10,9960	10,9960	3 500 333	6 020	
12-01	5	5 rok	160	11,7382	11,7382	3 649 064	6 427	
14-03	3	3 rok	100	8,7710	8,7710	2 564 575	4 802	
Lokaler								
01-02	bv	Butik Hus A	217	-	-	-	-	32 208
100-01	bv	Butik Hus A	215	-	-	-	-	29 703
01-01	2	Kontor Hus A	125	-	-	-	-	10 145
04-01	2	Kontor Hus A	240	-	-	-	-	28 344
02-01	1-2	Träningslokal Hus C	180	-	-	-	-	9 588
05-02	3	Kontor Hus C	94	-	-	-	-	12 450
15-04	2	Kontor Hus B	39,5	-	-	-	-	3 919
15-01	2	Kontor Hus B	31	-	-	-	-	2 842
15-00	2	Kontor Hus B	29,5	-	-	-	-	-
16-01	1	Kontor Hus B	100	-	-	-	-	2 039
20-01	kv	Lager Hus B	0	-	-	-	-	102
21-01	1-2	Kontor Hus D	145	-	-	-	-	9 211
x	vind	Mobilantenn Hus A	0	-	-	-	-	2 227
22	kv	Lager	0	-	-	-	-	320
Parkeringsplatser, garage mm								
Parkeringsplatser, 26 platser ⁸								8 467
Totalt			2 860,0	100,00	100,00	32 923 000	54 751	151 565

⁷ Lägenhet 06-01 används till viss del även som tandläkarpraktik. Bostadsrättsinnehavaren, eller annan juridisk person som disponerar tandläkarpraktiken, skall utöver månadsavgiften för lägenheten erlægga hyra för lokaldelen. Hyresnivån uppgår till 5 383 kr/månad under 2017. Beloppet regleras därefter med hänsyn till förändringen i KPI.

⁸ Det finns totalt 26 st markparkeringsplatser på gården. I dagsläget är 18 platser uthyrda för ca 450 kr/plats/månad. I kalkylen har en långsiktig parkeringsintäkt på 11 250 kr/månad antagits vilken fasas in under 3 år.

11.1 Kontraktsvillkor lokaler

Kontraktssituationen för uthyrda lokaler framgår av nedanstående tabell.

Lokal nr	Våning	Typ	Area		Hyra 2017		Löptid	Index-%	Marknadshyra	
			m ²	Hyresgäst	kr/år	kr/m ²			kr/år	kr/m ²
01-02	bv	Butik	217	F Bengtssons Ost i Lund	386 490	1 781	2026-09-30	100	542 500	2 500
100-01	bv	Butik	215	BA Foto Bengt Andersson	356 432	1 658	2026-09-30	100	537 500	2 500
01-01	2	Kontor	125	CA Paulsson Fashion	121 740	974	2017-10-31	100	156 250	1 250
04-01	2	Kontor	240	Adv B Molander Björklund	340 128	1 417	2017-12-31	100	340 128	1 417
02-01	1-2	Fritid	180	Lugi Fäktningsförening	115 060	639	2020-09-30	100	180 000	1 000
05-02	3	Kontor	94	Harvey & Specter AB	149 400	1 589	2019-03-31	100	149 400	1 589
15-04	2	Kontor	40	BPI Systems	47 022	1 190	2017-09-30	100	69 125	1 750
15-01	2	Kontor	31	IMC AB	34 100	1 100	2017-12-31	100	54 250	1 750
15-00	2	Kontor	30	Lokal ej uthyrd	-	-		100	51 625	1 750
16-01 ⁹	1	Kontor	100	Lunds Rödakorset	24 468	245	2017-09-30	100	165 000	1 650
20-01	kv	Kontor	-	Lunds Rödakorset	1 224	-	2017-09-30	100	-	-
21-01 ¹⁰	1-2	Kontor	145	Preisler instrument	110 532	762	2017-09-30	100	174 000	1 200
x	vind	Antenn	-	Hi3G	26 722	-	2018-12-31	100	-	-
22	kv	Källarförråd	-	Patrik Andersson Antikvariat	3 840	-	2017-09-30	-	-	-

⁹ Lokalen är uppsagd av fastighetsägaren för omförhandling av hyran. Begärd hyra är 169 000 kr/år + tillägg för värme och VA 17 700 kr/år och fastighetsskatt 17 633 kr/år.

¹⁰ Lokalen är uppsagd av fastighetsägaren för omförhandling av hyran. Begärd hyra är 174 000 kr/år + tillägg för värme och VA 25 665 kr/år och fastighetsskatt 17 044 kr/år. Dessutom begärs tillägg för parkering med 1000 kr/plats/månad (3 platser).

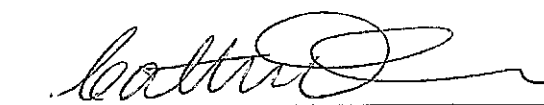
12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor samt lokalareor baseras bl a på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarea enl Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Lund 2017-01-16



Marcus Lundahl



Cathrine Olsson



Maria Schreiber

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, vilken för det ändamål som avses i 3 kap. 2§ bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Klostergatan 10 (org.nr 769619-0847) daterad 2017- 01-16, får härmed avge följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i den ekonomiska planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. I den ekonomiska planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Den ekonomiska planen uppfyller enligt min uppfattning förutsättningarna enligt bostadsrättslagens 1 kapitel 5 § för registrering och framstår som hållbar.

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

Tillgängliga handlingar:

Stadgar

Registreringsbevis 2016-11-30

Fastighetsutdrag Metria 2016-12-13

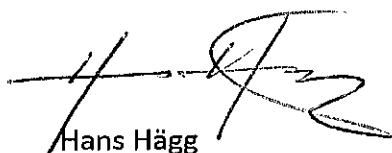
Finansieringsoffert Ålandsbanken 2016-12-27

Underhållplan, Anders Granlund IMU EVU, 2016-04-26

Offert ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel

Hembudsunderlag (köpekontrakt) 2016-10-16

Malmö 2017-01-30



Hans Hägg

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan av den 16 januari 2017 för Bostadsrättsföreningen Klostergatan 10.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för mig. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför min bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

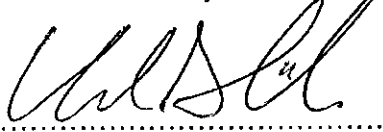
På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

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

Föreningen har fler än ett hus. Det är min bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Enligt planen kommer det i föreningens hus finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Lammhult den 24 januari 2017



.....
Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

**Bilaga till intyg, 2017-01-24 över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen
Klostergatan 10**

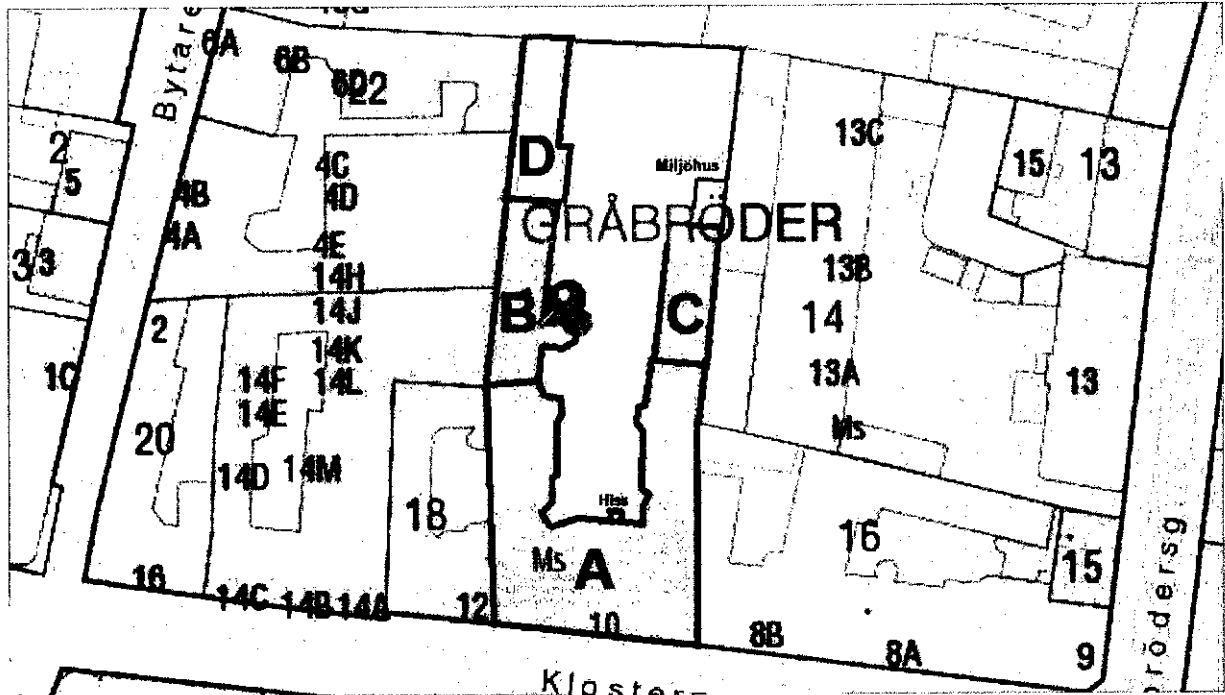
Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, 2016-11-30
- Stadgar
- Allmän Fastighetsinformation Lund Gråbröder 17, 2016-12-13
- Finansieringsoffert Ålandsbanken, 2016-12-27
- Hyresavtal lokaler
- Besiktningsprotokoll från IMI EVU, 2016-04-26
- Köpekontrakt
- Servitutsavtal Lund Gråbröder 14
- Offert Deloitte
- Offert Klågerups Mark & Fastighetservice

2017020804505

BESIKTNINGSUTLÅTANDE

Gråbröder 17, Klostergatan 10 i Lund, består av 4 byggnader från olika årtal. För enkelhetens skull kan vi kalla husen för A, B, C och D enligt nedan och bortser från miljöhuset.



Ritningsmaterialet som vi har fått tagit del av är mycket knapphändig och ibland är det svårt att se vilket hus det rör sig om. Det har nämligen skett många om- och tillbyggnader vilket förvillar. Utformningen på ritningarna lämnar mycket övrigt att önska.

- Redan på ritningarna från 1909 ser vi 6 badrum med toalett och 7 separata toaletter. Då rörde det sig om bara 7 lägenheter om vi räknar antalet kök.
- På någon ritning ser vi att man planerade att sätta in en hiss 1920. Samma tanke dök upp 1928 på en ny ritning. Vi vet dock inte när hissen monterades, men den lär vara mycket gammal. Hissen var inte tillgänglig vid besiktningen.
- Vi ser ritningar från 1949 när man drog in avloppsledningar i hus A. Ritningarna är dessvärre väldigt otydliga.
- Någon gång år 1986 fick lokalen för fåktarna mekanisk frånluft.
- På senare tid, 2008, ser vi hur man installerat från och tilluft till Ostaffären.
- På plats fann vi andra fläktar som inte är inritade på någon ritning vi studerat.

Alltså inte särskilt mycket att gå på när man ska upprätta en underhållsplan.

Underhållsplanen omfattar annars det man kan kalla för **"periodiskt underhåll"** som inträffar mer sällan och som är motsatsen till **"löpande underhåll"** (skötsel och tillsyn m.m.).

Underhållsplanen ska betraktas som ett **hjälpmedel** för styrelsen och ska **ge en fingervisning** hur framtiden kan gestalta sig och hur styrelsen ska **finansiera** framtida underhåll.

IMI Energi & VVS Utveckling AB
 Anders Granlund

Projektnr 107168, 000

2017020804508

01 Mark


I första anblicken så är det kanske inga större problem med gården, den i stort sett bara ligger där och man kanske bara ser smärre skador i asfalten? Vi tittar dock lite djupare än så.

Hur är det med alla ledningar? Det rinner in vatten i ett källarrum. Vi noterar sättningar här och var. När ledningar blir gamla och trasiga så drar vattnet med sig även jorden.

Är ledningarna riktigt dåliga så kan de inte transportera bort vattnet med risk att källarna blir fuktigare än vad annars hade varit med väl fungerande dagvattenledningar.

Och var går avloppsledningarna och hur bra/dåliga är dessa?

Vi ser att det tydligen funnits en oljetank, förhoppningsvis inte i marken. Men det vet vi inte.

Tar man in dessa frågor i bilden så kanske det kan vara lönt att undersöka och gräva upp hela gården så att man kan byta ledningarna. I samma veva kan man ta bort eller förbättra ljusinsläppen till källarna, kanske blir det istället en ingång till något källarutrymme?

Tja har man kommit så långt i tankarna så väcker man även en annan fråga. Ska man inte passa på att fuktspärta väggarna? Om så blir fallet kanske alla källarutrymmen kan användas till något särskilt. Kan man flytta ner förråden på vinden till källaren.

Om vinden blir tom, kan man då inreda lägenheter där?

Underhållsplanering kan alltså innebära att man måste tänka efter innan man gör något som sedan förhindrar en mer optimal lösning. "Säll är den som har till rättesnöre, att man nog bör tänka efter före" Tage Danielsson, 1928-1985

IMI Energi & VVS Utveckling AB

Anders Granlund

Projekt nr 107168, 000

2017020804509

02 Fasader

Fasaderna är i huvudsak i gott skick och ska väl klara sig många år till. Nu är det emellertid skavankerna vi ska ta upp i denna underhållsplan. De är inte jättemånga men dessvärre inte särskilt lätta att komma åt utan ställning eller lift. Nedan ser vi en skorsten i mindre bra skick.

Men hur ser resten av väggen ut, den som är mot grannen? Hur upplevs väggen på insida vintertid? Känns väggen onödig kall så kan det också ge svaret på frågan.



Visst kan vi hitta fler ställen som förr eller senare bör åtgärdas. Genomgående är att de inte är på ett och samma ställe utan utspridda. Det gör det svårt att bedöma kostnaden.



Märkligt att man inte passade på att åtgärda fasaderna till 100% när man lade nytt plåttak och hade ställningar på plats.



I ett fall såg vi att stupröret från hänggränsen inte gick in i nästa rör vilket gör att fuktbelastningen på fasaden ökar i onödan. Vi mätte även förhöjda fuktvärden i berörd lägenhet.

IMI Energi & VVS Utveckling AB

Anders Granlund

Projekt nr 107168, 000

2017020804510

03 Balkonger



De indragna balkongerna bör få nya tätskikt innan någon lägenhet/lokal blir drabbad av allvarliga fuktproblem.

Samtidigt får ni fundera på säkerheten. Ett räcke eller motsvarande ska vara 110 cm högt för att uppfylla nuvarande krav. Hur man uppfyller kraven är en annan fråga, vi gissar bara att det kostar pengar. Ni får väl rådslå med någon kreativ person? Eller strunta i normen?



Övriga balkonger behöver nog ses över men av ett annat skäl.

Ovansidan, golvet, ska vara tät för att skydda resten av konstruktionen.

Här behövs det ställningar för att kunna utföra ett fackmässigt arbete som varar länge. Synd att man inte tänkte på det när man lät lägga om yttertaket.

Även här är räcket för lågt men inte särskilt svårt att åtgärda då man kan svetsa fast en ny handledare ganska enkelt, dock inte utan kostnad förstås.

En dyrare variant är att plocka ner räcket och skicka det för fabriksbehandling.



IMI Energi & VVS Utveckling AB
 Anders Granlund

Projektnr 107168, 000

201702080451

04 Fönster och Dörrar

Underhållsbehovet av fönster och fönsterdörrar varierar högst betänkligt.



Det är främst fönster i sekundära lokaler och utrymmen som är i dåligt skick.

Vissa lägenheter har så kallade kopplade bågar med enkelglas.

Flertalet lägenheter har dock fått mer moderna fönster 1982 med isolerrutor. Dessvärre visar det vara kondens i somliga rutor och kanske på grund av bristfällig montering av glasrutorna. www.mtk.se

Glaset i fönster är något som bostadsrätts-havaren ansvarar för. Även i denna underhållsplan.



I rättvisans namn anser vi att man i berörda lägenheter låter byta ut fönster och fönsterdörrar med enkelglas eftersom de inte verkar vara så många. Men det kan man förstås diskutera.

Annars har vi räknat med målning av fönster och försökt uppskatta kostnaden för olika typer av fönster. För vissa fönster måste föreningen även låta utföra invändig målning, det senare ligger annars på bostadsrättshavarna.

Man kan om man låtit slutbesiktiga det förhållandevis nya plåttaket?

Man ska inte montera plåt så här som bilden till höger visar. Nu kommer dörren att ta skada och regnvatten kan leta sig ner i byggnaden.



Efter ett tillträde borde man inventera och litterera alla fönster för att sedan ta fram ett detaljerat åtgärdsprogram. "Hus A våning 1 fönster F1" och så vidare.

IMI Energi & VVS Utveckling AB
Anders Granlund

Projekt nr 107168, 000

2017020804512

05 Yttertaket



Vi fick inget tillträde till yttertaket, det är kanske något som ska fixas till i framtiden?

Från ett illa valt takfönster, det finns mer lämpliga typer, såg vi alla fall en del av plåttaket som ska vara från 2014 och 2015. Här såg vi att det saknas takfotsstöd och att man utformat skorstenarna på ett heltokigt sätt. Inte konstigt att ni klagat på dålig ventilation.

Vad sade besiktningsmannen vid slutbesiktningen? Eftersom vi inte fick något tillträde så föreslår vi en ny besiktning med en sakkunnig plåtkonsult, ingen nämnd ingen glömd.

06 Trapphusen

Trapphusen är på något sätt föreningens ansikte utåt tillsammans med fasaderna och entrépartier. Flertalet trapphus är OK, men inte alla.

Helst bör man förstås måla om trapphusen efter ett stambyte med badrumsrenoveringar. Nu måste hantverkarna kalkylera med eventuella skador som de måste återställa.

Man kan även undra om vissa enstaka trapphus verkligen ska vara trapphus, eller om de ska byggas om för att åstadkomma mer yta att hyra ut?



Det är väl detta trapphus de flesta gäster ser? Det är fint med Travertinmålning på väggarna.

07 Hissen

Om hissen vet vi inte så mycket mer än att den bör renoveras eller byta ut. Hissen fungerar enligt uppgift inte särskilt bra. Kan den vara från 1929?

IMI Energi & VVS Utveckling AB
 Anders Granlund

Projektnr 107168, 000

2017020804513

08 Lägenheter

Föreningen ska inte underhålla lägenheterna och det är själva poängen med en bostadsrätt. Men var slutar/börjar föreningens ansvar? Det kan föreningen själv bestämma.



Som vi bedömer det så är det hög tid att undersöka avloppsledningarna och planera in ett byte inklusive tappvattenledningar och tappvattenledningar. Det vi såg på plats inger inte något som helst förtroende. Ledningar går lite hipp som happ genom byggnaderna.

Mer om ovan under 10 Installationer.

IMI EVU kan inte stå bakom en relining, det är ett sätt att skjuta upp ett byte av avloppsledning X år. Vi är även mycket osäkra när det gäller utförandet på en relining. Blir det bra?

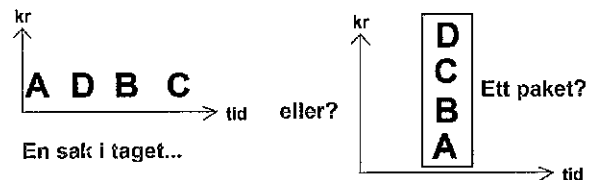
Att bedöma livslängden på nya avloppsledningar är däremot mycket enkelt. Hittar ni en ledning från byggåret ~1909 eller 1949 så vet ni hur länge en sådana ledningar varade.

Vi vågar även påstå att inte heller badrummen är värda att bevara, med något undantag.

Det är synnerligen lämpligt att göra allt i ett paket, ta stammarna och badrummen på en och samma gång. Ett samlat paket betyder förstås att man får vänta några år på sitt fina badrum.

När man pratar ”stambyten” så kan man även inkludera alla gamla el-ledningar som vi såg.

Och även här såg vi ingen logik. Helt nya ledningar bredvid väldigt gamla ledningar? Dumsnål förvaltning.



Tar ni en sak i taget kan ni räkna med problem när nya stammar ska in i nyrenoverade badrum.



Ni ska väl ha ordning och reda i gissar vi och därför har vi räknat med en total sanering av alla gamla el-ledningar. Det är dock svårt för oss att uppskatta kostnaden och reda ut vilka ledningar som ska vara kvar, särskilt till och i lokalerna.

Tänk även på el-säkerheten! <http://www.elsakerhetsverket.se/>

IMI Energi & VVS Utveckling AB

Anders Granlund

Projektnr 107168, 000

2017020804514

När det gäller ventilationen så upplevs den i många som dålig enligt enkätsvaren.

En del klagar även på matos från grannen.

Vi har inga svårigheter att förstå klagomålen och idag skulle ventilationen inte kunna bli godkänd. Nu råkar den vara det formellt sett. Vi blickar dock framåt och ser en hel del underhåll jämte felavhjälpande åtgärder av olika slag.

Först måste hinder bort så att man kan rensa kanalerna. När skedde det sist, vi gissar att kanalerna aldrig har blivit rensade från skorsten och hela vägen ner till källare, lokaler och lägenheter.

Vid en besiktning 2008 fann en kollega en duva i ventilationskanalen vilket måhända förklarar formen på skorstenarna.

Men nu har man skapat ett annat problem, även för duvan som förlorat sitt lilla hem.

I både kök och badrum ska det finnas frånluftsventiler. Det gör det inte överallt.

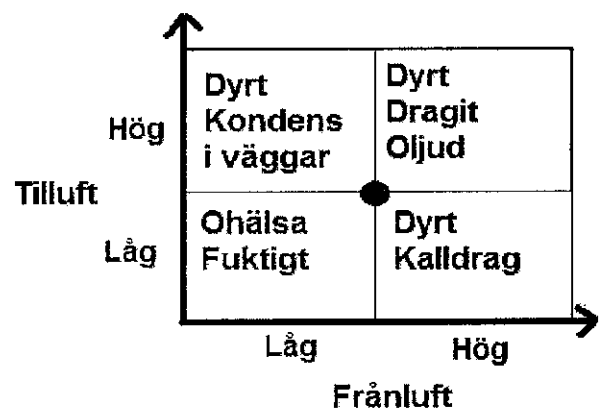
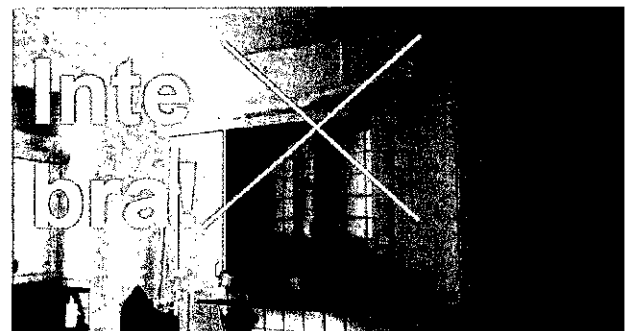
Till dessa ventiler bör man absolut inte ansluta köksfläktar och särskilt inte när skorstenarna ser ut som de gör.

Köksfläkten trycker matosen ut till andra grannlägenheter. Inte bra förstås.

Ostaffären har ett så kallat FTX-aggregat med till och frånluft, där vi hittade ett smutsigt luftintag = risk för övertryck som gör att ostdoften trycks upp i lokalen ovanför. Bättre att öka frånluften och skapa ett undertryck så kanske problemet upphör?



Mycket smuts!



Mer om alla installationerna under avsnittet 10 Installationer längre fram.

IMI Energi & VVS Utveckling AB
Anders Granlund

Projekt nr 107168, 000

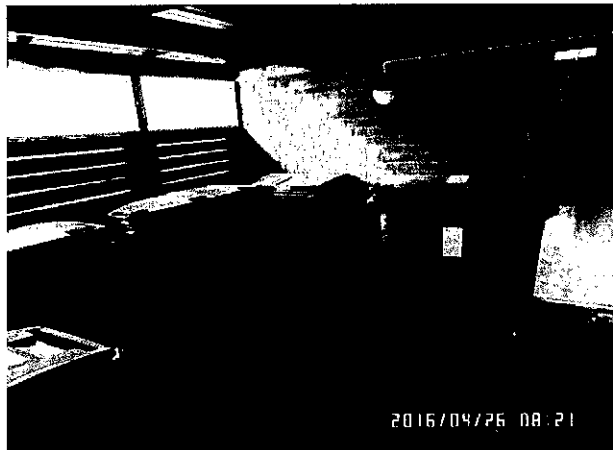
2017020804515

09 Gemensamheter

Sophanteringen är väl i stora stycken OK.

Olika verksamheter kan dock ha olika behov av sophantering och något som kanske ska beaktas för sig.

- Kartonger kan komprimeras.
- Livsmedel bör vara i kylt utrymme.
- Finns det farliga vätskor?
- Brandrisken?



För väl fungerande styrelsearbete så behövs det lite grejor i form av arkivskåp och numera även en enkel PC eftersom de inte kostar så mycket som förr.

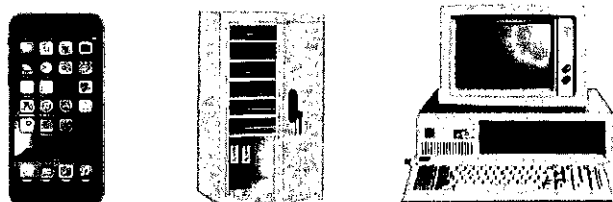
En smart telefon för föreningen?

Att åstadkomma helt torra källare i gamla hus är utsiktslöst. Men som vi skrev under 01 Mark så kan man alltid se över dagvattenledningarna med mera.

Källaren bör man hålla så ren som möjligt och kanske laga det som lagas bör lagas.

Tänk på att pustade väggar håller kvar fukten längre än tegelväggar utan puts.

Hur är det med utrymningsvägar? Ordning och reda? Inte så bra anser vi.



- Systematiskt Brandskyddsarbete bör alla fastighetsägare ha löpande. Denna fastighet behöver onekligen en samvetsgrann och noggrann brandöversyn, något som inte ingår i uppdraget.
- Energideklarationen är lätt att planera in. Den ska förnyas vart 10:e år.
- En underhållsplan kan kännas gammal efter ett antal år. Som sagt, ingenting varar för evigt.

Allt som kostar pengar och som inträffar **mer sällan** kan man ange in i en (underhålls-)plan.

I en underhållsplan skiljer vi inte på underhåll eller investeringar, det senare kan annars vara något som avsevärt höjer värdet på fastigheten.

Oavsett vilket så bör även investeringar planeras in och gärna tillsammans med det sedvanliga underhållet.

IMI Energi & VVS Utveckling AB
 Anders Granlund

Projektnr 107168, 000

2017020804516

10 Installationer

Värmecentral

Värmecentralen är från 2008 och ska klara sig många år till.

Här har vi studerat fjärrvärmeförbrukningen och ser två saker.

Värmeförbrukningen var otroligt hög när man gjorde energideklarationen 2008.

Värmeförbrukningen är fortfarande onödigt hög när vi studerar den aktuella fjärrvärmeförbrukningen.

Energideklaration 2008-07-18		4 050 m2
Energiprestanda	796 300 kWh	197 kWh/m2
Fjärrvärme	775 293 kWh	191 kWh/m2
Fastighetsel	21 007 kWh	5 kWh/m2
Enligt räkningar och hyresgästfösta		3 575 m2
Fjärrvärme cirka	590 000 kWh	165 kWh/m2
Fastighetsel	16 274 kWh	5 kWh/m2
Lokaler	8 000 kWh	2 kWh/m2
Nytt Energiprestanda	614 274 kWh	172 kWh/m2
Kallvatten	1 401 m3	36 m3/gh

Det är inte särskilt svårt att förstå varför värmeförbrukningen är så hög som den är.

Här dundrar det ut värme till lägenheterna och långt över vad som hade varit rimligt.

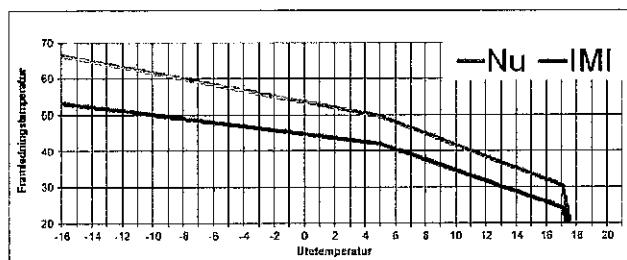
Värmekurvan till höger anger hur varmt vattnet ska vara till värmeelementen vid olika utetemperaturer.

En anledning till att man kör ut så mycket värme kan bero på dåligt flöde i värmesystemet, inte att ett värmeelement är gammalt. Ett värmeelement är bara en behållare och har ingen särskilt mekanik.

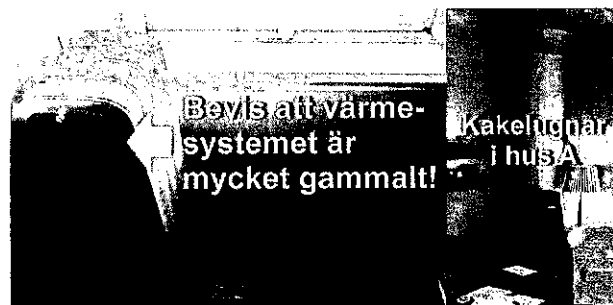
Dåligt flöde kan i sin tur bero på smuts i systemet och/eller ingen injustering av flödet.

Tveksamt om man kan göra så mycket åt värmesystemet. Man har i alla fall monterat på nya termostater som man sedan maxbegränsat. Det innebär en mindre lyckad variant på injustering med risk att man kan uppleva ojämn rumstemperatur när ventilen stänger och öppnar för att försöka hålla någon form av jämn rumstemperatur.

Det lutar snarare åt att tänka på ett nytt värmesystem inom de närmaste 20 åren.



Den röda kurvan gällde vid besiktningstillfället.



IMI Energi & VVS Utveckling AB
 Anders Granlund

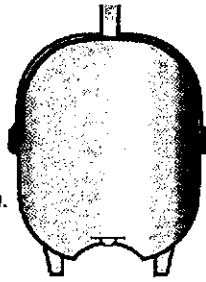
Projektnr 107168, 000

2017020804517

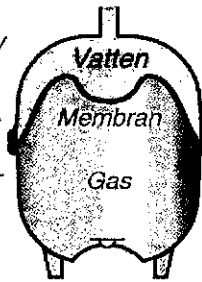
För att få ner värmekostnaden så gäller det att allt är rätt. Vi är t.ex. tveksamma om man verkligen har rätt **förtryck** i expansionskärlet.

Illustrationen nedan visar hur ett expansionskärlet ska fungera. Gaskudden ska ha ett visst tryck.

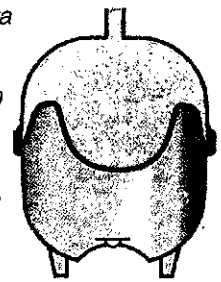
På sommaren när värme-systemet inte utnyttjas, är expansionskärlet nästan helt fyllt av kväv-gaskudden. Membranet ligger nära kärlets topp.



Under upp-värmningen av värme-systemet ökar vattnets volym och trycker samman kväv-gaskudden. Membranet tvingas neråt.



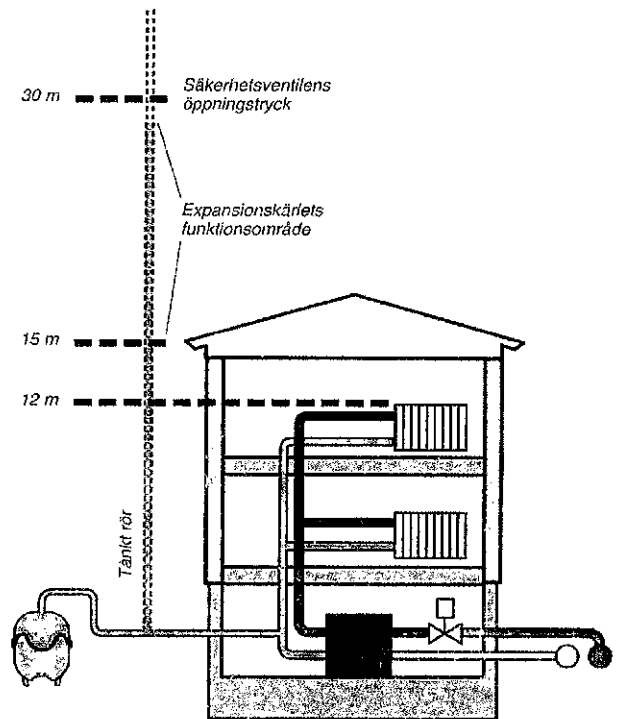
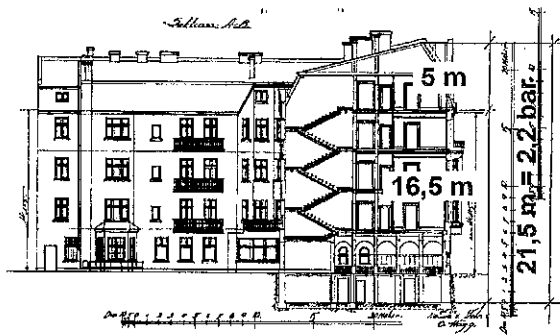
Vid den högsta radiator-temperaturen när vattnet sin maximala volym. Kväv-gaskudden trycks ytterligare samman.



I skolböckerna får man lära sig hur det ska vara. Se illustration till höger.

Mäter vi på ritningen så ska förtrycket vara runt 2,2 bar.

På kärlet stod det 1,5 bar från fabrik, vad är trycket idag kan man undra?



Med andra ord, låt kontrollera förtrycket då och då och notera på kärlet.

Ledningar

Vi såg ledningar som inte används och som därför kan utgöra en risk om det visar sig vara tappvarmvattenledningar, se text till höger.



Vad för slags ledning är det här?

Avstick med stillastående vatten

Ledningssystemet ska planeras och utföras så att sträckor med heit stillastående vatten undviks. I sådana sträckor kan tillväxt ske, och genom störningar kan detta förorenade vatten komma i rörelse och spridas ut i det övriga ledningsnätet.

Legionellbakteriens möjlighet till tillväxt ökar om strömnings-hastigheten är låg. Man har uppskattat att risken ökar vid långvariga perioder med lägre hastighet än 0,2 m/s.

Stillastående vatten i avstick får en uppenbar riskzon någons mellan den varma huvudledningen och den yttre delen av avsticket, där vattnet är stillastående och har rumstemperatur. En tumregel är att proppade avstick inte ska vara längre än 1,5 gånger dimensionen på avsticket.

VVS-installatörernas teknikhandbok 2006

IMI Energi & VVS Utveckling AB
Anders Granlund

Projekt nr 107168, 000

2017020804518

Tappvattenledningar (kall-, varm- och varmvattencirkulation)

I planen har vi med byte av tappvattenledningar då det finns ledningar från olika tidsepoker. Ska det sedan ske ett byte av avloppsledningar och badrumsrenoveringar så vore det klart lämpligt att byta alla tappvattenledningar och därmed byta bort eventuella problem.

Tappvatten- och varmvattenrör av koppar

Kopparrör har i allmänhet god korrosionshållfasthet. Ibland förekommer dock korrosion även på kopparrör pga höga vattenhastigheter i rören (erosionskorrosion). Särskilt utsatta för detta är VVC-rör. En annan orsak till korrosion kan vara dålig vattenkvalitet. Vatten från kommunala anläggningar har i allmänhet sådan kvalitet att det inte något hot mot rörsystemet. Mekaniska kopplingar av mässing är ofta i dåligt skick med otätheter som följd. Securex-kopplingar förslits och kan börja läcka. Dessa slutade användas under första halvan av 1970-talet. Även fogar med Castolinlödningar är ofta i dåligt skick.

Om kopparrör är placerade i fuktig omgivning, exempelvis i fuktiga byggmaterial, finns risk för korrosion utifrån. Ett vanligt problem är rör placerade i fuktiga badrumsgolv.

Om inga bristfälliga lödningar eller kopplingar har valts uppskattas livslängden för vattenledningar av koppar till 50-60 år. [VVS-Installatörerna, Sveriges VVS-Inspektörer]

SP Rapport 2007:68 sidan 31

Även om många ledningar är kanske från 1985 så skulle de hamna i underhållsplanen, såvida man räknar med en livslängd runt 50 år.

En viktig anledning till att koppar i så stor utsträckning väljs för tappvattenledningar är metallens goda korrosionshårdighet. Enligt den enkätundersökning som Försäkringsbolagens Byggreparationskommitté utförde 1987 orsakar korrosion relativt sällan skada på kopparledningarna (3). Anmärkningsvärt är dock att mer än hälften av de korrosionsskador som rapporterats på koppar inträffat i ledningssystem yngre än 20 år. Även då det gäller kopparrör måste man därför se till att installationen blir rätt utförd och driftbetingelserna lämpligt avpassade, så att olägenheter till följd av korrosion undviks. De korrosionstyper som kan förekomma i tappvattenledningar definieras i faktarutan (sidan 6).

Det finns dock anledning till att inte vara så optimistisk när det gäller livslängden på kopparledningarna, vilket vi inte behöver gå in på om ett byte sker inom kort som vi föreslår.

Det är dock fritt fram att studera texten ovan hämtat från skriften "Tappvattensystem av kopparmaterial" ISBN 91-7332-558-9.

Skriften är svår att få tag på, den som läst den förstår varför.



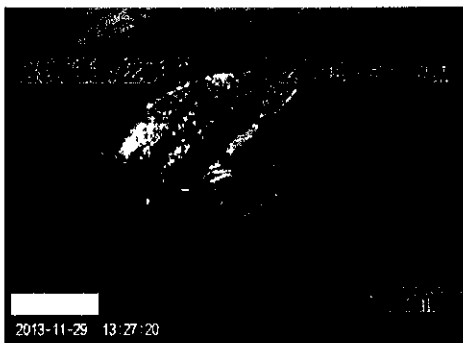
Avloppsledningar

andra ombyggnader. Variationen hos uppgifterna är stor och det finns exempel på betydligt längre livslängder än 50 år. Vid en undersökning som rapporterades 1992 (2) fann man att den tekniska och ekonomiska livslängden för avloppssystem med gjutjärnsrör var **60–80 år.**

Mats Linder, Korrosionsinstitutet
VVS Teknik & Installation April 2004

Vi har inte heller några svårigheter att lägga in byte av avloppsledningar i underhållsplanen med tanke på vad vi såg på plats plus vad ritningarna från 1909 säger.

IMI EVU kan inte stå bakom en relining av avloppsledningar, det kan vara ett sätt att skjuta upp ett byte X antal år.



Vi har även fått in bilder på hur det kan se ut när reliningen blir misslyckad. Se bild ovan från 2013.

Vi förordar att man gör ett paket med byte av ledningar inklusive nya badrum som uppfyller gällande krav, se även avsnittet 08 Lägenheter.

<http://www.svt.se/nyheter/inrikes/varnar-for-relining-kan-bli-ekonomisk-kalldusch>



Varnar för relining – kan bli ekonomisk kalldusch



Foto: Nyhetsbyrå TT

Många bostadsrättsföreningar har använt sig av så kallad relining – ett billigare sätt att renovera avloppsledningar. Men nu varnas föreningar för relining istället för stambyte. Det kan bli en kalldusch för bostadsrättsföreningarna då flera försäkringsbolag säger att de inte ersätter skador på relinade rör.

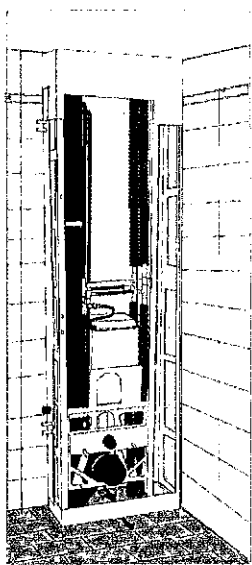
IMI Energi & VVS Utveckling AB

Anders Granlund

Projektnr 107168, 000

2017020804520

Här till höger och nedan redovisar vi hur man kan utföra ett "stambyte" med hjälp av mer eller mindre färdiga paketlösningar.



Ett paket med "allt" monterat.

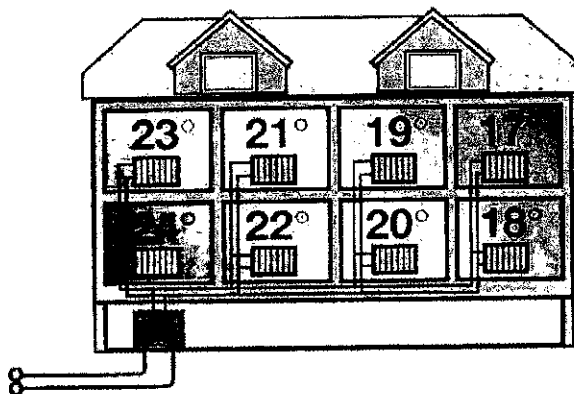


Värmeledningar

Ett vanligt problem i många fastigheter är när värmesystemet inte är i balans, något vi berört tidigare. Vissa lägenheter får varmt medan andra inte blir fullt så varma. Det händer inte sällan att värmen även blir ojämn. Kanske ser det ut såhär?

Lägenheterna närmast värmecentralen blir bra varma.

Lägenheterna längst bort bli däremot inte särskilt varma.



För att fördela värmen måste man balansera flödet på värmevattnet till varje stam. Men för att veta vilket flöde som ska gälla måste man veta hur värmesystemet är utformat, annars kan man inte räkna rätt flöde. Utöver en injustering av flödet så kan man även behöva rengöra värmesystemet. Smuts hindra flödet och värmeavgivningen försämras. Mättnoggrannheten blir också försämrade.

Termostater på värmeelementen kan också vara bra att ha för att kunna reglera värmen i enskilda rum. De är dock inte absolut nödvändiga.

Vad är livslängden på ett värmesystem? Bra fråga. Var god vänd.

IMI Energi & VVS Utveckling AB
Anders Granlund

Projektnr 107168, 000

2017020804521

Hur lång livslängd räknar med på ett värmesystem?

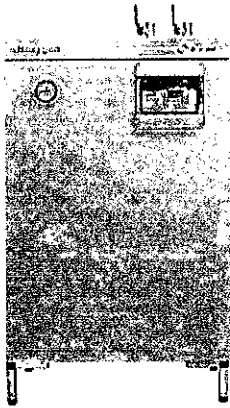
Boken "Underhållsplanering" REPAB FAKTA 2015 säger livslängder 30 till 50 år!

Vi har emellertid inte med byte av värmesystemet i 11-årsplanen trots att värmesystemet är bra gammalt. Det finns ingen som egentligen vet hur gammalt ett värmesystem kan bli, om man sköter det på rätt sätt vill säga.

Vi anser dock att ett nytt värmesystem ska ligga i 20-årsplanen.

Ni ska till exempel inte fylla på systemet i tid och otid utan att ta reda på varför.

För att förlänga livslängden på värmesystemet så föreslår vi att Ni låter montera in en avgasare typ NoXygen®. Det finns förstås även andra fabrikat. Köp dock inte någon billig variant.



En avgasare förebygger och förhindrar problem genom att ta bort syre och andra aggressiva gaser. Syre gör att ledningar och värmeelement rostar sönder.

Dagvattenledningar

Dagvattenledningarna som ligger inom fastigheten bör först undersökas och sedan bytas ut, se även vad vi tog upp under avsnittet 01 Mark.

Hur man gör med grävningen är en intressant fråga med tanke på busstrafik och läget mitt i Lund.

El-ledningar

Vi blev oroliga när vi ser ett virrvarr av el-ledningar från olika årtal.

Vi föreskriver alltså sanering av ledningar att alla gamla ledningar byts ut till nya.

Att beräkna kostnaden för ovan är inte lätt.



Det ser även ut som att det finns gamla gasledningar och som inte längre används.

Vi anser att allt som inte används ska plockas bort att lämnas till en soptipp, det gäller även det gamla expansionskärlet på vinden.

IMI Energi & VVS Utveckling AB
Anders Granlund

Projektnr 107168, 000

2017020804522

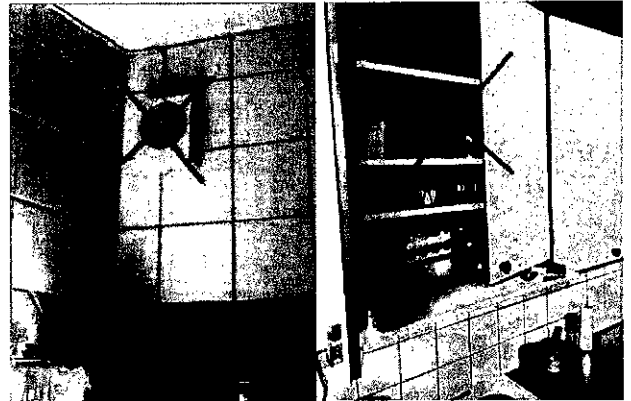
Ventilation

Ventilationen ska kontrolleras regelbundet och i Ert falls ska kontrollen ske vart 6:e år.

I regel säger man bara att OVK = Obligatorisk VentilationsKontroll.

Ventilationen är godkänd till 2019 men vi ställer tveksam till det beslutet.

Har inte besiktningsmannen varit lite för ovansvarig eller lättvindig?



I våra ögon borde **inte** ventilationen bli godkänd och definitivt om besiktningen skedde idag. Se även kommentarer under avsnittet 08 Lägenheter.

Ett problem med gamla hus är otäta murade ventilationskanaler på grund av sprickor och murbruk m.m. i kanalerna. Otäta kanaler försämrar draget, ventilationen.

<http://www.furanflex.se/> tätar kanaler.

Fläktar i badrummen och köksfläktar vittnar om problem med ventilationen.



Hur ska luften komma ut ur dessa skydd?

Skydden gör istället att frånluften vänder och går ner i grannlägenheten. Vid en brand kan samma sak ske, röken går in till grannen.

När det gäller ventilationen för lokalerna så får de behandlas inom ramen för hyresavtalet.

Detsamma gäller fettavskiljaren i källaren och kylmaskiner och allt annat som enbart har med lokalerna att göra.



IMI Energi & VVS Utveckling AB
Anders Granlund

Projekt nr 107168, 000

2017020804523

Tillkommande standardförbättringar, 11-årsplanen

Vissa åtgärder har vi valt att lägga som ett tillägg eftersom de inte är självskrivna och betraktas som standardförbättringar och värdehöjande åtgärder.

- Helrenovering av badrum inklusive X stycken toaletter tillkommer och läggs vid sidan om i 11-årsplanen.
- Säkerhetsdörrar ingår inte och är något som var och en får bekosta.
- Åtgärder för laga sprickor i väggar är inte med i underhållsplanen. Några allvarliga sådana framkom inte under besiktningen.

Att byta ut avloppsledningar och andra ledningar är förvisso något som höjer värdet på en fastighet. Vi menar dock att allt underhåll höjer värdet på en fastighet. Vatten och avlopp ska alla ha i en bostadsrättsförening och utgör därför ingen standardförbättring.

Anders Granlund

Brf Klostergatan 10

Underhållsplan för perioden

Upprättad: 2016-04-26

2017 --- 2036

Konsumentprisindex (KPI): 315,70

NR	BYGGDEL	ATGÅRD	ANDEL %	MÄNGD	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL
								Utfört	Utföras	
2	FASADER Gatufasad Klostergatan 10 Sockel och nedre del bottenvåning Tegel våning 2 och 3 Puts våning 4 och lite vän 5 Stuprör Uteluftsventiler Fasadställning	Högtrycksvätt etc Omfogning m.m. 1) Lagning/målning Byte m.m. Byte m.m. Hyra	100 10 100 100 100 100	118 160 90 56 17 350	m2 m2 m2 m1 st m2	300 1 500 400 600 600 190	35 000 24 000 36 000 34 000 10 000 67 000		2021 2021 2040 2036 2019 2040	30 år 15 år 60 år 50 år 50 år 60 år
	Gården Sockel, putsad Tegel Stuprör Fasadställning	Ospecificerad Omfogning m.m. 1) Byte m.m. Hyra	100 5 100 100	125 ~ 1 500 65 90	m1 m2 m1 m2	300 1 500 600 190	38 000 113 000 39 000 17 000		2035 2021 2040 2041	30 år 30 år 60 år 30 år
	Gavlar mot grannarna	Omfogning m.m. 1)	10	~ 700	m2	2 500	175 000		2021	30 år
	Miljöhus Träpanel	Renovering	100	1	x	8 000	8 000		2027	15 år



1) Tegelstenarna och bruksfogarna är långt ifrån felfria och de blir gradvis sämre för varje år. Det finns redan behov av åtgärder, men har man is i magen kan kanske vänta till ett lämpligare tillfälle att åtgärda tegelfasaderna. Det är ju inte så lätt att komma åt vissa utsatta ställen. Varför gjorde man inte vid fasaden när man lade om yttertaget? Bristfällig planering skulle vi vilja påstå. Visar det sedan att ytterväggarna mot grannarna är kalla så skulle man även våga diskutera en tilläggsisolering, med det gör vi inte här.

Brf Klostergatan 10

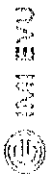
Underhållsplan för perioden

Upprättad: 2016-04-26

Konsumentprisindex (KPI): 315,70

2017 --- 2036

NR	BYGGDEL	ÅTGÄRD	ANDEL %	MÄNGD	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL
								Utfört	Utföras	
3	BALKONGER Mot Klostergatan Balkonger utåtgående smide m.m. Balkonger utåtgående smide m.m. Balkonger, inåtgående mindre	Ospecificerat 1) Ospecificerat 1) Ospecificerat 1)	100 100 100	1 1 3	st st st	15 000 15 000 15 000	15 000 15 000 45 000	2017 2017 2017	30 år 30 år 30 år	
	Mot gården Balkonger utåtgående smide m.m. Balkonger, inåtgående större	Ospecificerat 1) Ospecificerat 1)	100 100	8 1	st st	15 000 25 000	120 000 25 000	2017 2017	30 år 30 år	
1)	För att förhindra att det uppstår problem så bör man se till att balkongerna blir täta på ovarsidan. Framför allt måste inåtgående balkonger vara täta, annars kan underliggande lägenheter bli allvarligt fuktskadade. Räcket är inte mer än cirka 84 cm högt men ska vara 110 cm för säkerhetens skull.									



2017020804527

Gråbröder 17 Underhållsplan 2016 - 04 Fönster o Dörrar 4/(14)

Brf Klostergatan 10

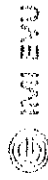
Underhållsplan för perioden

Upprättad: 2016-04-26

Konsumentprisindex (KPI): 315,70

2017 --- 2036

NR	BYGGDEL	ATGÄRD	ANDEL MÄNGD %	SORT	a -PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL
							Utfört	Utföras	
4	FÖNSTER/DÖRRAR/PORTAR								
A	Källarfönster och ljusinsläpp	Ändras. se även 01 Mark	100	st	5 000	75 000		2018	50 år
B	Källarfönster	Målning m.m. 1)	100	st	800	4 000		2019	10 år
C	Källarfönster	Målning m.m. 1)	100	st	800	4 000		2019	10 år
	Fönster trä mot gatan	Målning m.m. 1)	100	st	1 100	66 000		2019	10 år
	Fönster trä mot gården	Målning m.m. 1)	100	st	800	80 000		2019	10 år
	Fönster trä från okänt år	Målning m.m. 1)	100	st	12 000	240 000		2019	50 år
	Fönster trä från byggåret, trapphusen	Byte 2)	100	st	2 300	14 000		2019	10 år
	Port	Målning m.m. 3)	100	st	3 000	3 000		2019	10 år
	Dörrar till butiker	Målning m.m. 3)	100	st	3 000	6 000		2019	10 år
	Glaspartier till butiker	Målning m.m. 1)	100	st	3 000	12 000		2019	10 år
	En gammal dörr till vinden hus A	Klä in dörren tillsvidare	100	st	5 000	5 000		2017	30 år
1)	Endast utvändig målning								
2)	I lägenheterna finns olika fönster och de med bara 2 glas bör bytas ut i rättvisans namn. Det finns fönster som bör bytas ut/säkerställas omgående.								
3)	Både in-och utvändig målning								
	Tjänsten	Till manualen							



2017020804528

Gräbröder 17 Underhållsplan 2016 - 05 Yttertak 5/(14)

Brf Klostergatan 10

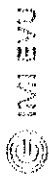
Underhållsplan för perioden

Upprättad: 2016-04-26

Konsumtprisindex (KPI): 315,70

2017 --- 2036

NR	BYGGDEL	ATGÅRD	ANDEL %	MÄNGD	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL
								Utfört	Utföras	
5	YTTERTAK Plåttak Plåttak Plåttak Skorstenar, plåt Hängrännor Taksäkerhet Uppstigningsluckor Rökluckor	Löpande underhåll, rengöring och tillsyn Målning (bättring) 1) Byte m.m. Ändra för sotarna 2) Byte m.m. Komplettering Byte m.m. Finns förmodligen inte	5 100 100 100 100 100	1 200 1 200 ~13 125 1 ~2	m2 m2 st m1 x st	400 2 500 3 000 800 10 000 10 000	24 000 3 000 000 39 000 100 000 10 000 20 000	2014 2014 2014	2029 2064 2017 2054 2017 2035	15 år 50 år 40 år 40 år 40 år 40 år
1)	Efter ett antal år framträder en hel del repor om man varit oförsiktig under byggtiden.									
2)	Nuvarande utförande försämrar ventilationen och ökar risken för brandspridning									
	Till manualen									



Brf Klostergatan 10

Underhållsplan för perioden

2017 --- 2036

Upprättad: 2016-04-26

Konsumentprisindex (KPI): 315,70

NR	BYGGDEL	ATGÄRD	ANDEL %	MÄNGD	SORT	a-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL
								Utfört	Utföras	
6	TRAPPHUS Entreplan (hår och där) Våningsplan Trapphus	Målning m.m. Målning m.m. Renovering 1)	100 100 100	6 20 4	plan plan plan	15 000 18 000 30 000	90 000 360 000 120 000	2026 2036 2021	10 år 25 år 25 år	
1)	Minst 1 stycken trapphus var i så pass dåligt skick att den kan behöva en rejäl renovering. Men först måste man kanske veta vad trapphuset ska användas till eller om man kan ta bort trapphuset för att utöka lokalytorna?									

Brf Klostergatan 10

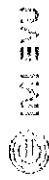
Underhållsplan för perioden

Upprättad: 2016-04-26

Konsumtionsprisindex (KPI): 315,70

2017 --- 2036

NR	BYGGDEL	ATGÄRD	ANDEL MÅNGD %	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL
							Utfört	Utföras	
7	HISSAR Detaljer m.m Apparatskåp Hissmaskin Korg	Byte m.m. 1) Byte m.m. 1) Byte m.m. 1) Renovering	100 100 100 100	st st st st	100 000 170 000 170 000 60 000	100 000 170 000 170 000 60 000		2017 2017 2017 2017	15 år 62 år 88 år 30 år
1)	Hissmaskinrummet var inte tillgängligt vid besiktningen. Enligt ritningarna så installerades hissen 1928. Redan 1920 fanns det planer på att installera en hiss.								



Brf Klostergatan 10

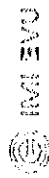
Underhållsplan för perioden

Upprättad: 2016-04-26

Konsumentprisindex (KPI): 315,70

2017 --- 2036

NR	BYGGDEL	ATGÄRD	ANDEL MÄNGD %	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL
							Utfört	Utföras	
9	GEMENSAMHETER Källare Styrelsefunktion Sophantering Energideklaration Underhållsplan	Ospecificerat 1) Ospecificerat 2) Ospecificerat Uppdatering Revidering	100 100 100 100 100	m2 st st st st	200 35 000 30 000 16 000 8 000	200 000 35 000 30 000 16 000 8 000	2021 2017 2027 2018 2022	30 år 15 år 15 år 10 år 6 år	
1)	Man skulle kunna göra en lång lista på vad som behöver utföras för att källarutrymmen skulle bli mer användbara. Det händer att man även gräver upp gården för att på så sätt få ordning alla dagvattenledningar samt att kunna fuktspärra källarväggarna. Syftet är förstås att öka värdet på alla ytor i källaren och därmed kunna hyra ut dem som lokaler. Sådana tankesätt är mer fastighetsutveckling än underhållsplanering. Här har vi avsett en peng för att få en dräglig form på källaren, vissa utrymmen är förstås bättre än andra.								
2)	För en väl fungerande förening behövs en plats för styrelsen och alla dokument som ska arkiveras.								



Brf Klostergatan 10

Underhållsplan för perioden

Upprättad: 2016-04-26

Konsumtionsprisindex (KPI): 315,70

2017 --- 2036

NR	BYGGDEL	ATGÅRD	ANDEL MÄNGD %	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER-VALL	
							Utfört	Utföras		
	Ledningar									
	Kallvattenservice	Byte m.m.	100	1 st	60 000	60 000		2017	50 år	
	Gasledning och andra ledningar	Skrotas/sanering 1)	100	1 x	100 000	100 000		2017	80 år	
	Tappvattenledningar	Byte m.m. 2)	100	2 910 m2	600	1 746 000		2019	50 år	
	Avloppsledningar	Spolning/inspektion 2)	100	~ 125 ? m1	150	19 000		2019	80 år	
	Avloppsledningar, kallargolv	Byte/relining m.m. 2)	100	~ 125 ? m1	7 000	875 000		2019	80 år	
	Avloppsledningar	Byte m.m. 2)	100	2 910 m2	700	2 037 000	1946	2019	73 år	
	Fettavskiljare	Ingår inte, tillhör lokal								
	Dagvattenledningar	Spolning/inspektion 2)	100	1 x	10 000	10 000		2017	80 år	
	Dagvattenledningar	Byte 2)	100	~ 150 ? m1	1 500	225 000		2018	80 år	
	Pump för dagvatten	Byte m.m. 2)	100	1 st	25 000	25 000		2018	10 år	
	Eledning, brf	Byte m.m. 2)	100	8 lgh	25 000	200 000		2019	60 år	
	Eledning, bostadsrätterna	Byte m.m. 2)	100	8 lgh	45 000	360 000		2019	60 år	
	Eledning, lokaler	Ingår inte utan regleras via hyresavtal								
	Värmeledningar i hus	Byte m.m.	100	2 910 m2	700	2 037 000		2028	80 år	
	Ventiler till värmeledningar	Byte m.m.	100	2 910 m2	50	146 000		2028	30 år	
	Värmelement (radiatorer)	Byte m.m.	100	2 910 m2	700	2 037 000		2028	80 år	
	Ventiler till värmelement	Byte m.m.	100	2 910 m2	50	146 000		2028	20 år	
	Värmesystem	Beräkningar o injustering	100	2 910 m2	30	87 000		2028	20 år	
1)	Vi fann en mängd gamla ledningar i ett virrvarr och som förmodligen inte används längre. De ska naturligtvis bort.									
2)	Byggnaderna är mycket gamla och har moderniserats efterhand och man kan därför inte enkelt överblicka installationerna. Objekt av den här typen ligger utanför det som man normalt diskuterar. Alltså har vi stora svårigheter att göra jämförelser med andra fastigheter när det gäller behovet av åtgärder och vad de ska kosta. I mångt och mycket handlar det om ett paradigmskifte. Läget och byggnaden motiverar en djupare analys. Så här långt har vi försökt göra ett rimligt antagande. Läget gör också att kostnader är vanskligare att beräkna.									

arna	Omfogning m.m. 1) Omfogning m.m. 1)			
ende smide m.m.	Ospecificerat 1)	15		
ende smide m.m.	Ospecificerat 1)	15		
ende mindre	Ospecificerat 1)	45		
ende smide m.m.	Ospecificerat 1)	120		
ende större	Ospecificerat 1)	25		
ÄR/PORTAR				
Insinsläpp	Ändras, se även 01 Mark		75	
	Målning m.m. 1)			4
	Målning m.m. 1)			4
atan	Målning m.m. 1)			66
ården	Målning m.m. 1)			80
känt år	Byte 2)			240
yggåret, trapphusen	Målning m.m. 3)			14
	Målning m.m. 3)			3
	Målning m.m. 1)			6
tiker	Målning m.m. 1)			12
ill vinden hus A	Klä in dörren tillsvidare	5		
	Ändra för sotarna 2)	39		
	Renovering 1)			
	Byte m.m. 1)	100		
	Byte m.m. 1)	170		
	Byte m.m. 1)	170		
	Renovering	60		
OKALER				
	Byte m.m. 1)			3
TER				
	Ospecificerat 1)			
	Ospecificerat 2)	35		
	Uppdatering		16	
ER				
igar	Kontroll förtryck	3		
	Montering	40		
	Byte m.m.	60		
andra ledningar	Skrotas/sanering 1)	100		
gar	Byte m.m. 2)			1 746
	Spolning/inspektion 2)			19
källargolv	Byte/relining m.m. 2)			875
	Byte m.m. 2)			2 037

Brf Klostergatan 10

Underhållsplan

5-års

11-årsplan

2017020804537

Nr	BYGGDEL	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Totalt
1	MARK		570									60	630
2	FASADER			10		347						8	365
3	BALKONGER etc	220											220
4	FÖNSTER	5	75	429									509
5	YTTERTAK	49											49
6	TRAPPHUS					120					90		210
7	HISSAR	500											500
8	LÄGENHETER				3								3
9	GEMENSAMHETER	35	16			200	8					30	289
10	INSTALLATIONER	213	250	5 347			3	65		6		3	5 887
Σ	TOTALT	1 022	911	5 786	3	667	11	65	0	6	90	101	8 662
FOND IB:		0	(235)	(359)	(5 358)	(4 574)	(4 454)	(3 678)	(2 956)	(2 169)	(1 388)	(691)	
AVSÄTTNING:		787	787	787	787	787	787	787	787	787	787	787	
KOSTNAD FÖR ÅRET:		(1 022)	(911)	(5 786)	(3)	(667)	(11)	(65)	0	(6)	(90)	(101)	
FOND UB:		(235)	(359)	(5 358)	(4 574)	(4 454)	(3 678)	(2 956)	(2 169)	(1 388)	(691)	(5)	

BERÄKNAD TOTAL SUMMA INKL MOMS

8 662 000 kr inkl moms

Index: 315,7

Lgh: 1 344 m² 8 st 46%Lokaler: 1 566 m² 0 st 54%Totalt: 2 910 m² 100%

GENOMSnitt (AVSÄTTNING PER ÅR)

787 000 kr/år 270 kr/m² och år

Tillkommande värdehöjande åtgärder

01. Mark	Sedvanligt underhåll												0 kr
02. Fasader	Sedvanligt underhåll												0 kr
03. Balkonger	Sedvanligt underhåll												0 kr
04. Fönster	Sedvanligt underhåll												0 kr
05. Yttertak	Sedvanligt underhåll												0 kr
06. Trapphus	Sedvanligt underhåll												0 kr
07. Hissar.	Sedvanligt underhåll												0 kr
08. Lägenheter.	Nya badrum/toaletter				8 lgh		150 000 kr/lgh						1 200 000 kr
09. Gemensamheter	Sedvanligt underhåll												0 kr
10. Installationer	Sedvanligt underhåll öven byte av avloppsledningar med mera.												0 kr

Summa standardhöjande åtgärder

1 200 000 kr

Tillkommande extraordinära åtgärder

Fukspärr av källarytterväggar	100 m ¹	3 000 kr/m ¹	300 000 kr
			0 kr

Summa extraordinära åtgärder

300 000 kr

Summering	Per lägenhet	Per lägenhetsyta (BOA)	Summa
Summa underhållsplan	1 082 750 kr/lgh	6 445 kr/m ² BOA	8 662 000 kr
Summa standardhöjande åtgärder	150 000 kr/lgh	893 kr/m ² BOA	1 200 000 kr
Summa extraordinära åtgärder	37 500 kr/lgh	223 kr/m ² BOA	300 000 kr
Summa	1 270 250 kr/lgh	7 561 kr/m² BOA	10 162 000 kr

