

## EKONOMISK PLAN

BRF FLUNDRAN 8 I HALMSTAD U.N.Ä.T BRF EKAN 7 I  
BÅSTAD, 769632-9767

november 2019

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1</b>	<b>Allmänt .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Beskrivning av fastigheten .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Byggnadsbeskrivning och teknisk status.....</b>	<b>4</b>
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning .....</i>	4
3.2	<i>Teknisk status.....</i>	5
<b>4</b>	<b>Taxeringsvärde .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Föreningens anskaffningskostnad .....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Finansiering.....</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Föreningens kostnader .....</b>	<b>6</b>
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader .....</i>	6
7.2	<i>Fastighetsskatt/avgift.....</i>	7
7.3	<i>Avskrivningar.....</i>	7
<b>8</b>	<b>Föreningens intäkter.....</b>	<b>7</b>
<b>9</b>	<b>Nyckeltal .....</b>	<b>8</b>
<b>10</b>	<b>Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys .....</b>	<b>8</b>
10.1	<i>Ekonomisk prognos .....</i>	9
10.2	<i>Känslighetsanalys I.....</i>	10
	<i>Känslighetsanalys II.....</i>	11
10.2.1	<i>Anslutning enligt prognos - 70%.....</i>	11
10.2.2	<i>100 % anslutning.....</i>	11
10.2.3	<i>90 % anslutning.....</i>	12
10.2.4	<i>80 % anslutning.....</i>	12
10.2.5	<i>70 % anslutning.....</i>	13
<b>11</b>	<b>Lägenhetsredovisning.....</b>	<b>14</b>
<b>12</b>	<b>Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet.....</b>	<b>15</b>

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN  
BESIKTNINGS PROTOKOLL

# EKONOMISK PLAN

## BRF FLUNDRAN 8 I HALMSTAD U.N.Ä.T BRF EKAN 7 I BÅSTAD

### 1 ALLMÄNT

Brf Flundran 8 i Halmstad u.n.ä.t Brf Ekan 7 i Båstad med org.nr. 769632-9767 har registrerats hos Bolagsverket 2016-10-04. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen avser förvärva fastigheten Båstad Ekan 7 för att ombilda till bostadsrätt. Denna ekonomiska plan är upprättad med utgångspunkt att brf Ekan 7 i Båstad är ett äkta bostadsföretag eller en så kallad äkta bostadsrättsförening.

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 och bedömda förhållanden.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter att föreningen har tillträtt fastigheten, vilket beräknas ske 2019-12-06. Inflyttning har skett.

Föreningens förvärv av fastigheten sker genom att föreningen förvärvar aktierna till ett nybildat aktiebolag vars enda tillgång är fastigheten. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten (transportköp) från aktiebolaget. Aktiebolaget kommer därefter att säljas för likvidering. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde blir lägre än det redovisade anskaffningsvärdet vilket innebär att om föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga värdet är ca 41 000 000 kr.

### 2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Ekan 7
Kommun	Båstad
Församling	Båstad
Adress/belägenhet	Floravägen 16A-E, 18A-B, Köpmansgatan 103A-B, 105A-B
Tomtarea	4 438 m <sup>2</sup>

Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) genomförandeslut 2001-06-26.
Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten belastas av servitut avseende gångväg mm (avtalsservitut, 11-IM5-90/6811.1) samt ledningsåtgärd (ledningsrätt, 1278-1989.3).
Samfällighet	Båstad Båstad S:22, Båstad Malen S:63, S:64 (avseende väg), Båstad Båstad S:94 (avseende skifte i Kåre mosse).
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde.  Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, ansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring m.m. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

### 3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

#### 3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2006
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 2 våningsplan samt källare.
Uthyrningsbar area	2 370,6 m <sup>2</sup> .
Bostadslägenheter	34 lägenheter om sammanlagt 2 365,6 m <sup>2</sup> .
Lokaler	1 lokal om sammanlagt 5,0 m <sup>2</sup> .
Uppvärmningssystem	Lägenheter har egen värmepump som drivs på hushållselen.
Ventilation	Mekanisk frånluft med värmeväxlare (FX-ventilation)
Vatten	Kommunalt vatten och avlopp.
Stomme	Stålpelare.
Yttertak	Dubbelkupiga tegelpannor.
Fasader	Träpanel och cemberitskivor.
Fönster	3-glas fönster i trä och aluminium.
Balkong	Samtliga lägenheter har uteplats eller balkong.

Trapphus, entré	Direktentréer till lägenheter på bottenvåning och utvändigt trappa och loftgångar till lägenheter på övervåningar.
Tvättstuga	Tvättmaskin och torktumlare i varje lägenhet.
Sophantering	Soprum med källsortering.
Parkering	En parkeringsplats till varje lägenhet.
Mark	Grönytor mellan byggnader, lekplats, parkering och planteringar.

### 3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Fredrik Ståhl, qb3 projekt, den 5 juli 2019. Underhållsbehovet under kalkylperioden (11 år) uppgår enligt besiktningsutlåtandet till ca 2 506 000 kr inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts 1 000 000 kr inkl moms. Resterande underhåll täcks genom den årliga avsättningen till underhållsfonden.

## 4 TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet för år 2020 är 35 600 000 kr, fördelat på byggnader 23 800 000 kr och mark 11 800 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet är framtaget vid den allmänna fastighetstaxeringen 2019. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2022.

## 5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m <sup>2</sup>
Total köpeskilling fastighet <sup>1</sup>	67 562 100	28 500
Lagfartskostnad <sup>2</sup>	611 653	
Pantbrevskostnad <sup>3</sup>	51 539	
Ombildningskostnad	550 000	
<b>Anskaffningskostnad</b>	<b>68 775 292</b>	<b>29 012</b>
Reparationsfond	1 000 000	
Ingående saldo	28 708	
<b>Anskaffningskostnad + kassa och reparationsfond</b>	<b>69 804 000</b>	<b>29 446</b>

<sup>1</sup> Inköpspriset är fördelat mellan köpeskilling för fastigheten, 40 666 891 kr, och köpeskilling för aktierna i bolaget (ej inräknat bolagets likvida medel), 26 895 209 kr.

<sup>2</sup> Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten (ej inräknat köpeskillingen för aktierna) och taxeringsvärdet.

<sup>3</sup> Befintliga pantbrev: 35 000 000 kr.

## 6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta %	Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %	
Bottenlån 1	5 926 500	ca 3 år	1,00	59 265	118 530	177 795	2,00
Bottenlån 2	5 926 500	ca 5 år	1,00	59 265	118 530	177 795	2,00
Bottenlån 3	5 926 500	ca 8 år	1,05	62 228	118 530	180 758	2,05
Bottenlån 4	5 926 500	ca 10 år	1,25	74 081	118 530	192 611	2,25
Lån vilande insatser 1 <sup>4</sup>	13 829 400	Rörlig/3 mån <sup>5</sup>	1,45	200 526	207 441	407 967	2,45
<b>Summa lån år 1</b>	<b>37 535 400</b>	<b>Snittränta:</b>	<b>1,21</b>	<b>455 366</b>	<b>681 561</b>	<b>1 136 927</b>	<b>2,21</b>
Insatser	32 268 600						
Summa finansiering år 1	69 804 000						

Amortering på föreningens bottenlån sker med 2 % per år. Vilande insatser amorteras med 1,5 % per/år samt en extra amortering vid försäljning av bostadsrätter.

## 7 FÖRENINGENS KOSTNADER

### 7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m <sup>2</sup>
Vatten och avlopp <sup>6</sup>	110 000	46
El	55 000	23
Renhållning	60 000	25
Styrelse/revision	25 000	11
Ekonomisk förvaltning	50 000	21
Fast skötsel	100 000	42
Försäkring	25 000	11
Kabel TV	50 000	21
Löpande underhåll	50 000	21
<b>Summa driftkostnad år 1</b>	<b>525 000</b>	<b>221</b>
Avsättning yttre underhåll	165 942	70
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.

<sup>4</sup> Upplåtelseavgift (vinst) vid försäljning lägenheter som upplåts med hyresrätt vid tillträdet skall delas mellan fastighetsägaren och föreningen. Dock skall hela upplåtelseavgiften för de två första lägenheter som säljs tillfalla fastighetsägaren. Upplåtelseavgiften beräknas som differensen mellan försäljningspriset för lägenheten och dess insats. Vinstdelningsavtal gäller i 5 år från och med tillträdet. Upplåtelseavgifter (vinster) tillfaller brf med hela beloppet efter 5 år.

<sup>5</sup> För rörliga lån antas räntan gälla i ett år och därefter stegvis ändras till den räntesats som står angiven under rubriken ränta efter löptid, så att den långsiktiga räntan uppnås efter tio år.

<sup>6</sup> I beloppet ingår kostnad för samfällighet.

## 7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	35 600 000
Kommunal fastighetsavgift (1 415 kr per lgh)	48 110

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 415 kr per lägenhet för år 2020. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

## 7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	45 611 291
Avskrivning per år	456 113

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.

## 8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift bostäder <sup>7</sup>	1 043 230	630
Hysesintäkter bostäder	857 528	1 208
Hysesintäkter lokaler	2 864	573
<b>Totala intäkter år 1</b>	<b>1 903 621</b>	
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.

<sup>7</sup> Lägenheter värms med egna värmepumpar som drivs på el. beräknad kostnad för uppvärmning är 100 kr/kvm/år. Beloppet varierar efter hushållets storlek och vanor.

## 9 NYCKELTAL

Nyckeltalen i tabellen avser kr/m<sup>2</sup> total bostadsarea (BOA) + lokalarea (LOA) om inget annat anges.

	kr/m <sup>2</sup>
Anskaffningskostnad	29 446
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	22 084
Lån år 1	15 834
Lån år 1 exkl lån vilande insatser	10 000
Insatser, area upplåten med bostadsrätt	19 487
Årsavgift år 1, i genomsnitt	630
Driftskostnader år 1, i genomsnitt	221
Avsättning underhållsfond år 1	70
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	358
Kassaflöde år 1	82

## 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.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys I* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% och 4,0% istället för 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0% och 2,0%. 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 den räntesats som är särskilt angiven för lånet vilande insatser i avsnittet Finansiering.

Inom föreningens elva första verksamhetsår föreligger ett åtgärdsbehov om ca 2 506 000 kr (se 3.2 teknisk status). Föreningen har beslutat om att avsätta 1 000 000 kr i reparationsfonden. Större åtgärder därutöver som infaller under prognosperioden (se bilagt besiktningsprotokoll) får antingen lånefinansieras alternativt om någon kvarvarande hyresrätt tomställt och föreningen kunnat sälja denna med bostadsrätt.



## 10.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 70% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2020	2 2021	3 2022	4 2023	5 2024	6 2025	11 2030
Ränta	455 366	460 883	466 037	526 545	529 811	586 078	684 814
Ränta %	1,21%	1,25%	1,29%	1,48%	1,52%	1,72%	2,22%
Avskrivningar	456 113	456 113	456 113	456 113	456 113	456 113	456 113
Driftskostnader	525 000	535 500	546 210	557 134	568 277	579 642	639 972
Fastighetskatt/avgift	48 110	49 072	50 054	51 055	52 076	53 117	58 646
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 484 589</b>	<b>1 501 568</b>	<b>1 518 413</b>	<b>1 590 846</b>	<b>1 606 277</b>	<b>1 674 951</b>	<b>1 839 545</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> (bostäder)	630	643	655	669	682	696	768
Årsavgifter bostäder	1 043 230	1 064 094	1 085 376	1 107 084	1 129 225	1 151 810	1 271 691
Hysesintäkter bostäder	857 528	874 678	892 172	910 015	928 216	946 780	1 045 322
Hysesintäkter lokaler	2 864	2 921	2 980	3 039	3 100	3 162	3 491
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 903 621</b>	<b>1 941 694</b>	<b>1 980 528</b>	<b>2 020 138</b>	<b>2 060 541</b>	<b>2 101 752</b>	<b>2 320 504</b>
<b>Årets Resultat</b>	<b>419 033</b>	<b>440 126</b>	<b>462 114</b>	<b>429 292</b>	<b>454 264</b>	<b>426 801</b>	<b>480 959</b>
Ackumulerat redovisat resultat	419 033	859 158	1 321 273	1 750 565	2 204 829	2 631 630	5 010 211
<i><b>Kassaflödeskalkyl</b></i>							
Årets resultat enligt ovan	419 033	440 126	462 114	429 292	454 264	426 801	480 959
Återföring avskrivningar	456 113	456 113	456 113	456 113	456 113	456 113	456 113
Amorteringar	-681 561	-678 449	-675 384	-672 365	-669 392	-666 463	-652 463
<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>193 585</b>	<b>217 789</b>	<b>242 843</b>	<b>213 039</b>	<b>240 985</b>	<b>216 451</b>	<b>284 609</b>
Avsättning till yttre underhåll	-165 942	-169 261	-172 646	-176 099	-179 621	-183 213	-202 282
<b>Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond</b>	<b>27 643</b>	<b>48 528</b>	<b>70 197</b>	<b>36 940</b>	<b>61 364</b>	<b>33 238</b>	<b>82 327</b>
Ingående saldo kassa	1 028 708						
<b>Ackumulerat saldo kassa<sup>8</sup></b>	<b>1 222 293</b>	<b>1 440 082</b>	<b>1 682 925</b>	<b>1 895 964</b>	<b>2 136 949</b>	<b>2 353 401</b>	<b>3 722 654</b>
<b>Ackumulerad avsättning underhåll</b>	<b>1 165 942</b>	<b>1 335 203</b>	<b>1 507 849</b>	<b>1 683 948</b>	<b>1 863 569</b>	<b>2 046 782</b>	<b>3 019 301</b>

<sup>8</sup> Ackumulerat saldo kassa visar situationen om inget underhåll utförs under perioden. Kassen visar då att föreningen har tillräcklig likviditet för att täcka planerat framtida underhåll som avsatts till underhållsfonden. Om föreningen utför underhåll under perioden görs uttag ur underhållsfonden och kassen minskar med motsvarande belopp.

## 10.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	1	2	3	4	5	6	11
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030
<b>Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos</b>							
Ränta %	1,2%	1,3%	1,3%	1,5%	1,5%	1,7%	2,2%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 015 587	1 015 566	1 015 179	1 070 143	1 067 861	1 118 572	1 189 364
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	613	613	613	646	645	675	718
Årsavgift enligt prognos kr/m <sup>2</sup>	630	643	655	669	682	696	768
<b>Huvudalternativ men låneränta + 1,00%</b>							
Ränta %	1,6%	1,6%	1,7%	2,0%	2,1%	2,4%	3,2%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 153 594	1 151 498	1 149 068	1 257 729	1 252 279	1 353 190	1 497 621
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	697	695	694	760	756	817	904
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	10,6%	8,2%	5,9%	13,6%	10,9%	17,5%	17,8%
<b>Huvudalternativ men låneränta + 2,00%</b>							
Ränta %	2,0%	2,0%	2,0%	2,5%	2,6%	3,1%	4,2%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 291 601	1 287 431	1 282 958	1 445 315	1 436 697	1 587 809	1 805 877
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	780	777	775	873	868	959	1 091
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	23,8%	21,0%	18,2%	30,6%	27,2%	37,9%	42,0%
<b>Huvudalternativ men inflation + 1,00%</b>							
Ränta %	1,2%	1,3%	1,3%	1,5%	1,5%	1,7%	2,2%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 015 587	1 014 352	1 012 692	1 066 319	1 062 634	1 111 875	1 174 206
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	613	613	612	644	642	671	709
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-2,6%	-4,7%	-6,7%	-3,7%	-5,9%	-3,5%	-7,7%
<b>Huvudalternativ men inflation + 2,00%</b>							
Ränta %	1,2%	1,3%	1,3%	1,5%	1,5%	1,7%	2,2%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 015 587	1 013 139	1 010 180	1 062 419	1 057 253	1 104 912	1 157 664
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	613	612	610	642	638	667	699
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-2,6%	-4,8%	-6,9%	-4,0%	-6,4%	-4,1%	-9,0%

## 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.

### 10.2.1 Anslutning enligt prognos - 70%

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030
Föreningens lån	37 535	36 853	36 172	35 490	34 809	34 127	30 719
Räntekostnader	400	839	278	717	156	595	790
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	1 029 223	1 040 685	1 052 377	1 064 302	1 076 466	1 088 873	1 154 731
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 484 589</b>	<b>1 501 568</b>	<b>1 518 362</b>	<b>1 590 684</b>	<b>1 605 935</b>	<b>1 674 353</b>	<b>1 836 248</b>
<b>Summa utgifter och avsättningar</b>	<b>1 875 979</b>	<b>1 896 277</b>	<b>1 916 456</b>	<b>1 992 231</b>	<b>2 011 004</b>	<b>2 083 014</b>	<b>2 263 978</b>
Hysesintäkter	860 392	877 600	895 152	913 055	931 316	949 942	1 048 813
Avgiftsintäkter	1 015 587	1 018 677	1 021 304	1 079 176	1 079 688	1 133 072	1 215 165
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 875 979</b>	<b>1 896 277</b>	<b>1 916 456</b>	<b>1 992 231</b>	<b>2 011 004</b>	<b>2 083 014</b>	<b>2 263 978</b>
Årets resultat	391 390	394 709	398 094	401 547	405 069	408 661	427 730
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m <sup>2</sup> bostäder	613	615	617	652	652	684	734
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-2,6%	-4,3%	-5,9%	-2,5%	-4,4%	-1,6%	-4,4%

### 10.2.2 100 % anslutning

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030
Föreningens lån	23 706 000	23 231 880	22 757 760	22 283 640	21 809 520	21 335 400	18 964 800
Räntekostnader	254 840	249 743	244 646	295 258	288 976	336 033	393 520
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	1 029 223	1 040 685	1 052 377	1 064 302	1 076 466	1 088 873	1 154 731
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 284 062</b>	<b>1 290 428</b>	<b>1 297 022</b>	<b>1 359 560</b>	<b>1 365 442</b>	<b>1 424 905</b>	<b>1 548 250</b>
<b>Summa utgifter och avsättningar</b>	<b>1 468 012</b>	<b>1 477 696</b>	<b>1 487 676</b>	<b>1 553 666</b>	<b>1 563 070</b>	<b>1 626 126</b>	<b>1 768 540</b>
Hysesintäkter	2 864	2 921	2 980	3 039	3 100	3 162	3 491
Avgiftsintäkter	1 465 147	1 474 774	1 484 696	1 550 627	1 559 970	1 622 964	1 765 049
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 468 012</b>	<b>1 477 696</b>	<b>1 487 676</b>	<b>1 553 666</b>	<b>1 563 070</b>	<b>1 626 126</b>	<b>1 768 540</b>
Årets resultat	183 949	187 268	190 653	194 106	197 628	201 220	220 289
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m <sup>2</sup> bostäder	619	623	628	655	659	686	746
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-1,7%	-3,0%	-4,2%	-2,0%	-3,3%	-1,4%	-2,8%

### 10.2.3 90 % anslutning

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030
Föreningens lån	28 315 800	27 772 533	27 229 266	26 685 999	26 142 732	25 599 465	22 883 130
Räntekostnader	321 682	320 123	318 426	372 300	369 141	419 182	489 519
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	1 029 223	1 040 685	1 052 377	1 064 302	1 076 466	1 088 873	1 154 731
Summa kostnader och avsättningar	1 350 905	1 360 808	1 370 802	1 436 601	1 445 606	1 508 054	1 644 249
Summa utgifter och avsättningar	1 604 001	1 617 223	1 630 602	1 699 854	1 712 381	1 778 422	1 933 686
Hysesintäkter	288 707	294 481	300 370	306 378	312 505	318 755	351 932
Avgiftsintäkter	1 315 294	1 322 742	1 330 232	1 393 477	1 399 876	1 459 666	1 581 754
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	1 604 001	1 617 223	1 630 602	1 699 854	1 712 381	1 778 422	1 933 686
Årets resultat	253 096	256 415	259 800	263 253	266 775	270 367	289 436
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m <sup>2</sup> bostäder	618	621	625	655	658	686	743
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-1,9%	-3,3%	-4,7%	-2,1%	-3,6%	-1,4%	-3,3%

### 10.2.4 80 % anslutning

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030
Föreningens lån	32 925 600	32 313 186	31 700 772	31 088 358	30 475 944	29 863 530	26 801 460
Räntekostnader	388 524	390 503	392 206	449 341	449 305	502 331	585 518
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	1 029 223	1 040 685	1 052 377	1 064 302	1 076 466	1 088 873	1 154 731
Summa kostnader	1 417 747	1 431 188	1 444 582	1 513 643	1 525 771	1 591 204	1 740 249
Summa utgifter och avsättningar	1 739 990	1 756 750	1 773 529	1 846 043	1 861 693	1 930 718	2 098 832
Hysesintäkter	574 549	586 040	597 761	609 716	621 911	634 349	700 372
Avgiftsintäkter	1 165 440	1 170 710	1 175 768	1 236 326	1 239 782	1 296 369	1 398 460
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	1 739 990	1 756 750	1 773 529	1 846 043	1 861 693	1 930 718	2 098 832
Årets resultat	322 243	325 562	328 947	332 400	335 922	339 514	358 583
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m <sup>2</sup> bostäder	616	619	621	653	655	685	739
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-2,2%	-3,7%	-5,2%	-2,3%	-3,9%	-1,5%	-3,8%

## 10.2.5 70 % anslutning

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030
Föreningens lån	37 535 400	36 853 839	36 172 278	35 490 717	34 809 156	34 127 595	30 719 790
Räntekostnader	455 366	460 883	465 985	526 382	529 469	585 480	681 517
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	1 029 223	1 040 685	1 052 377	1 064 302	1 076 466	1 088 873	1 154 731
Summa kostnader	1 484 589	1 501 568	1 518 362	1 590 684	1 605 935	1 674 353	1 836 248
Summa utgifter och avsättningar	1 875 979	1 896 277	1 916 456	1 992 231	2 011 004	2 083 014	2 263 978
Hysesintäkter	860 392	877 600	895 152	913 055	931 316	949 942	1 048 813
Avgiftsintäkter	1 015 587	1 018 677	1 021 304	1 079 176	1 079 688	1 133 072	1 215 165
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	1 875 979	1 896 277	1 916 456	1 992 231	2 011 004	2 083 014	2 263 978
Årets resultat	391 390	394 709	398 094	401 547	405 069	408 661	427 730
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m <sup>2</sup> bostäder	613	615	617	652	652	684	734
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-2,6%	-4,3%	-5,9%	-2,5%	-4,4%	-1,6%	-4,4%

## 11 LÄGENHETSREDOVISNING

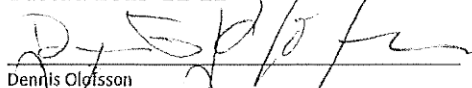
Lgh nr	Adress	Våning	Beskr	Boarea m <sup>2</sup>	Andelstal Alla	Insats kr	Årsavgift kr/mån	Akt hyra kr/mån
1001 (1)	Köpmansg 103 B	bv	3ROK	69,9	2,9868	1 385 000	3 709	7 114
1002 (2)	Köpmansg 103 B	bv	3ROK	69,3	2,9868	1 351 000	3 709	7 114
1001 (3)	Köpmansg 103 A	bv	2ROK	69,9	2,9868	1 333 000	3 709	7 114
1101 (4)	Köpmansg 103 B	1	3ROK	69,9	2,9868	1 385 000	3 709	7 114
1102 (5)	Köpmansg 103 B	1	3ROK	69,9	2,9868	1 351 000	3 709	7 114
1101 (6)	Köpmansg 103 A	1	2ROK	69,9	2,9868	1 351 000	3 709	7 114
1001 (7)	Köpmansg 105 B	bv	3ROK	69,9	2,9868	1 385 000	3 709	7 114
1002 (8)	Köpmansg 105 B	bv	3ROK	69,9	2,9868	1 351 000	3 709	7 114
1001 (9)	Köpmansg 105 A	bv	2ROK	69,9	2,9868	1 333 000	3 709	7 114
1101 (10)	Köpmansg 105 B	1	3ROK	69,9	2,9868	1 385 000	3 709	7 114
1102 (11)	Köpmansg 105 B	1	3ROK	69,9	2,9868	1 351 000	3 709	7 114
1101 (12)	Köpmansg 105 A	1	2ROK	69,9	2,9868	1 351 000	3 709	7 114
1001 (13)	Florav 16 A	bv	4ROK	106	4,0247	2 026 000	4 998	9 605
1001 (14)	Florav 16 B	bv	2ROK	64	2,7277	1 247 000	3 388	6 496
1002 (15)	Florav 16 B	bv	2ROK	64	2,7277	1 247 000	3 388	6 496
1001 (16)	Florav 16 C	bv	2ROK	64	2,7277	1 247 000	3 388	6 496
1002 (17)	Florav 16 C	bv	2ROK	64	2,7277	1 247 000	3 388	6 496
1001 (18)	Florav 16 D	bv	2ROK	64	2,7277	1 247 000	3 388	6 496
1001 (19)	Florav 16 E	bv	2ROK	64	2,7277	1 247 000	3 388	6 496
1002 (20)	Florav 16 E	bv	2ROK	64	2,7277	1 264 000	3 388	6 496
1101 (21)	Florav 16 A	1	4ROK	106	4,0247	2 026 000	4 998	9 605
1101 (22)	Florav 16 B	1	2ROK	64	2,7277	1 247 000	3 388	6 496
1102 (23)	Florav 16 B	1	2ROK	64	2,7277	1 247 000	3 388	6 496
1101 (24)	Florav 16 C	1	2ROK	64	2,7277	1 247 000	3 388	6 496
1102 (25)	Florav 16 C	1	2ROK	64	2,7277	1 247 000	3 388	6 496
1101 (26)	Florav 16 D	1	2ROK	64	2,7277	1 247 000	3 388	6 496
1101 (27)	Florav 16 E	1	2ROK	64	2,7277	1 247 000	3 388	6 496
1102 (28)	Florav 16 E	1	2ROK	64	2,7277	1 264 000	3 388	6 496
1001 (29)	Florav 18 A	bv	3ROK	69,9	2,9868	1 385 000	3 709	7 114
1002 (30)	Florav 18 A	bv	3ROK	69,9	2,9868	1 351 000	3 709	7 114
1001 (31)	Florav 18 B	bv	2ROK	69,9	2,9868	1 385 000	3 709	7 114
1101 (32)	Florav 18 A	1	3ROK	69,9	2,9868	1 385 000	3 709	7 114
1102 (33)	Florav 18 A	1	3ROK	69,9	2,9868	1 351 000	3 709	7 114
1101 (34)	Florav 18 B	1	2ROK	69,9	2,9868	1 385 000	3 709	7 114
<b>Lokaler</b>								
1	Florvägen 16 A	-	-	5	-	-	-	239
<b>Totalt</b>				2 370,6	100,00	46 098 000	124 190	238 441

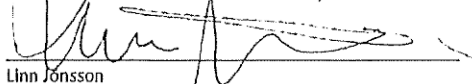
Av den totala boarean upplåts 1 655,9 kvm med bostadsrätt och 709,7 kvm med hyresrätt.  
 Av den totala lokalarean upplåts 0,0 kvm med bostadsrätt och 5,0 kvm med hyresrätt.

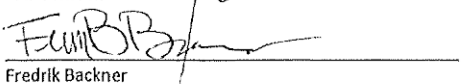
## 12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

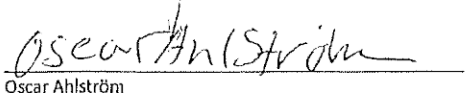
- A. Insats fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahands-upplåtelse 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 samt el till värmepump.
- 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 lokalarean enligt 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 och bedömda förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

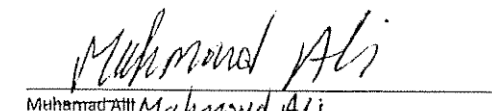
Båstad 2019-11-12

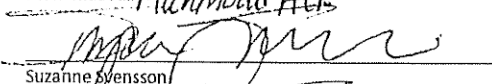
  
Dennis Olofsson

  
Linn Jonsson

  
Fredrik Backner

  
Oscar Ahlström

  
Mehamad Ali Mehamad Ali

  
Suzanne Svensson

  
Marcus Sandberg

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan av den 12 november 2019 för Bostadsrättsföreningen Flundran 8 i Halmstad UNÄT Bostadsrättsföreningen Ekan 7 i Båstad, 769632-9767.

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.

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

Kostnaden för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

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.

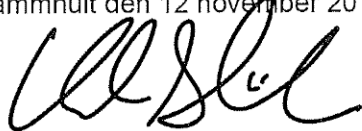
På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

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.

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 12 november 2019



Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnads kalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarförsäkring.



**Bilaga till intyg, 2019-11-12, över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Flundran 8 i Halmstad UNÄT Bostadsrättsföreningen Ekan 7 i Båstad, 769632-9767.**

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

- Registreringsbevis, 2019-10-15
- Undertecknat stämmoprotokoll, 2019-10-30
- Stadgar, registrerade 2016-10-04
- Fastighetsutdrag Båstad Ekan 7, 2019-10-28
- Utdrag ang Båstad Båstad S:94, 2019-11-008
- Finansieringsoffert Handelsbanken, 2019-10-08
- Köpeavtal, utkast
- Aktieöverlåtelseavtal, utkast
- Statusbesiktning med underhållsplan, 2019-07-05
- Marknadsvärdering, 2019-08-08
- Försäljningspromemoria Catella

## INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Flundran 8 i Halmstad u.n.ä.t. Bostadsrättsföreningen Ekan 7 i Båstad, org.nr. 769632-9767, Båstad kommun.

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad, 2019-11-12 får härmed avge följande intyg.

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

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser jag att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

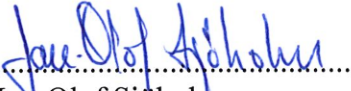
Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

Jag har ej besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

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 bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

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

Stockholm den 13 november 2019

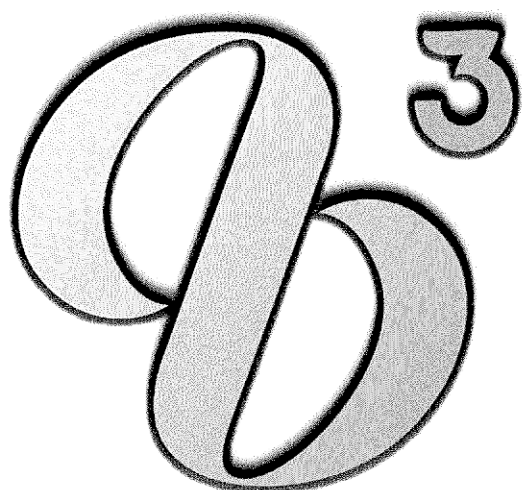
  
.....  
Jan-Olof Sjöholm

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

## **Bilaga till granskningsintyg dat 2019-11-13 för Bostadsrättsföreningen Flundran 8 i Halmstad u.n.ä.t. Bostadsrättsföreningen Ekan 7 i Båstad**

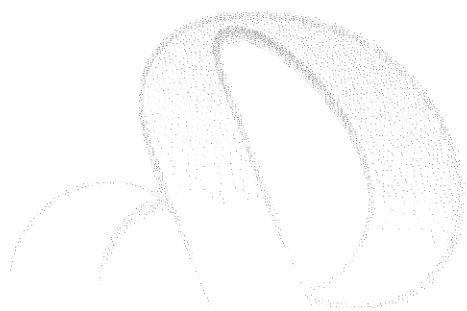
Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis, skapat 2019-10-15  
Föreningens Stadgar registrerade 2016-10-04  
Protokoll från extra föreningsstämma, 2019-10-30  
Fastighetsfakta för Båstad Ekan 7, 2019-10-28  
Fastighetsfakta för Båstad Båstad S:94, 2019-11-08  
Aktieöverlåtelseavtal, utkast  
Köpekontrakt, utkast  
Statusbesiktning samt underhållsplan, 2019-07-05  
Finansieringsoffert, 2019-10-08  
Värdeutlåtande, 2019-08-08  
Prospekt Ekan 7 ombildning i Båstad



Underhållsplan 2019

Kv. Ekan 7



 qb3 projekt

## Allmänt

En underhållsplan är en sammanställning av fastighetens behov av periodiserat underhåll (t.ex. fönstermålning, takrenovering, osv), i underhållsplanen ingår ej det löpande underhållet (t.ex. reparation lås, byte lampor etc). Det primära syftet med underhållsplaneringen är att skapa en ekonomisk beredskap inför framtida underhållsutgifter. Sekundära syften är:

- Minska andelen akut underhåll
- Redskap för att jämna ut kostnader
- Underlättar överföringen av förvaltningsansvaret.
- Faktaunderlag för årligt avsättningsbehov för underhåll
- Underlag för budgetarbetet och för rätt boendekostnad
- Ger tidsintervall för underhåll och enkelt att följa upp och omprioritera åtgärder

Underhållsplanen innehåller uppgifter om allmänna utrymmen i källare, trapphus, teknikutrymmen, byggnadsdelar och installationer. I underhållsplanen har hyreslokalers eller lägenheters inre underhållsbehov inte undersökts och fastställts, om inte speciellt avtalats om det. Underhållsplanen innehåller en bedömning av det periodiska underhållsbehovet under kommande 11 år. Varje enskild åtgärd har en uppskattad kostnad och åtgärdsstartpunkt angiven. Kostnadsbedömningarna är gjorda efter okulär besiktning och djupare undersökningar och analyser kan behövas för att fastställa åtgärdsförslag och kostnad. Underhållsplanen är inte att betrakta som en skapad jordabalksbesiktning.

## Hur ska planen användas?

Arbeta med underhållsplanen aktivt, kontrollera löpande de åtgärder som är inplanerade, ta in offerter och boka in arbeten i god tid innan åtgärden ska genomföras. Planera om eller samplanera åtgärder om vinster kan göras (ekonomiskt eller tidsmässigt). Gör inte för mycket ändringar under året utan uppdatera planen med 12 månaders intervall. När underhållsplanen uppdateras skjuts tidsskalan ett år framåt, åtgärder som är utförda stryks, eller planeras in enligt bedömda intervall. Har åtgärden ej utförts innevarande år planeras den in under kommande år. I samband med årlig revidering är det lämpligt att utföra en statusbesiktning av fastigheten och planera in eventuella nya åtgärder som krävs eller omplanera befintliga åtgärder. Observera att utveckling av skador beror på många faktorer och att en aktiv bevakning krävs av hela fastigheten.

## Vad innehåller underhållsplanen?

- Kort beskrivning av fastigheten med historik angivet (ombyggnationer och underhåll).
- Sammanfattning av kostnader per huvudkomponent och 11 år (byggdelar och installationer) med årtal angivet för underhållet och nyckeltal.
- Detaljerad sammanställning per byggnadsdel, med åtgärd, åtgärdsår, föregående åtgärdsår angivet med mängdberäkning och kostnad.
- Ekonomiska nyckeltal angivna för perioden 11 år.
- Noteringar och upplysningar om huvudkomponenter i fastigheten. Denna del kan ses som en ögonblicksbild av fastighetens tekniska status och innehåller även allmän information som kan vara nyttig att ta del av som läsare av underhållsplanen.

Kostnader är grovt bedömda, inklusive moms och i dagens prisläge. Vissa av åtgärderna är fördelaktiga att utföra i samband med andra renoveringar, t.ex. byte av huvudledningar utförs i samband med stambyte (vatten och avlopp). I denna underhållsplan har en sammanställning av periodiska kostnader genomförts, övriga kostnader som tillkommer för fastighetens drift är:

1. Löpande underhåll
2. Kostnader för förbrukningsmedia, till exempel fjärrvärme, vatten, el
3. Kostnader för akuta åtgärder.
4. Investeringar som nybyggnation eller förbättringar

#### Information om underhållsplanen

Upprättad av: Fredric Ståhl

Datum: 2019-07-05

Besiktning: 2019-06-26

Revidering:

## 2. Fastighetsfakta

### 2.1 Tidigare underhåll

År	Åtgärd
2017	Träpanelen målades i sin helhet

Fredric Ståhl, besiktningsman, boende

Annette Utternäs, Catella

Suzanne Svensson, Boende

Gabriel Hjertqvist, Crendo

Olov Lindberg, Fastighetsforum

Djavad Kristensen, Nadjafr och Kristensen Fastighetsförmedling

## 2.2 Fastighetsuppgifter

**Adress:** Floravägen 16A-E, 18A-E, Köpmansgatan 103 A-B, 105 A-B

**Fastighetsbeteckning:** Båstad Ekan 7

**Byggår:** 2006

**Antal lgh:** 34

**Antal lokaler:** -

**Yta (BOA+LOA):** 2371 m<sup>2</sup>

## 2.2 Byggnadstekniska uppgifter

**Antal trapphus:** Lägenheter nås via markplan eller loftgångar

**Källare:** Endast under huskropp 18

**Vind:** Lösullsisolerad krypvind

**Fasader:** Träpanel och cemberitskivor

**Balkonger:** Gjutna balkonger med kombinerad entré

**Yttertak:** Dubbelkupiga tegelpannor

**Fönster:** 3-glas fönster, aluminiumbeklädda träfönster

**Hiss:** Nej

**Portar/Dörrar:** Trädörrar till lägenheter, ståldörrar till källare och soprum

**Sophantering:** Rullbara kärl i miljöhus

**Värmeförsörjning:** Varje lägenhet har separat värmepumpspanna

**Ventilation:** Mekanisk frånluft med värmeväxlare (FX-ventilation)

**Spillvatten:** Från byggåret

**Tappvatten:** Från byggåret

**Värmeledningar/Radiatorer:** Från byggåret

**EL:** Från byggåret

**OVK – Obligatorisk ventilationskontroll:** Utfört och godkänt 2014

**Energideklaration:** Ja, 2010

**SBA – Systematiskt Brandskydds Arbete:** Okänt

## Sammanfattning:

Fastigheten Ekan 7 bedöms vara i bra skick men precis som med alla fastigheter krävs planerat underhåll för att byggnadsdelar skall hålla över tid och funktion upprätthållas.

Huvuddelarna som är upptagna i denna plan är fortsatt byte av de 28 st värmepannor som inte är utbytta, underhåll av trappor och räcke till balkonger, spolning av spillvattensystem samt div. mindre underhåll.

### 3. Besiktning utlåtande

#### 3.1 Tomt, utemiljö och gård



Bild 1 Växtlighet mot fasad

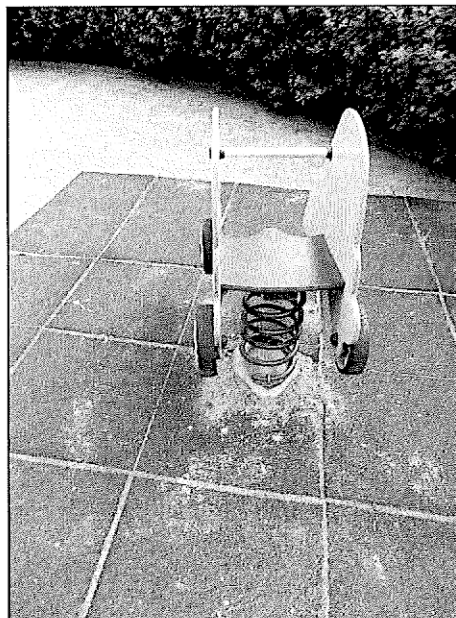


Bild 2 Lekplatsgunga

#### Noteringar vid besiktning

Fastigheten består av 4 huskroppar som tillsammans skapar en gård med plantager, stenlagda gångar och lekplats. Stensättningar är i generellt bra skick och bedöms inte ha några åtgärdsbehov. På baksidan finns en asfalterad parkeringsplats som de boende kan disponera, utan anmärkning.

På ett par ställen växer buskar upp mot fasaden, se bild 1. Detta riskerar skada panelen och därav bör de klippas ner och sedan läggas med i den tekniska förvaltaren löpande uppgifter.

Belysning i form av lyktstolpar och fasadarmaturer. Generellt i OK skick men ett par av fasadarmaturerna hade spruckna kåpor. På gården finns ett antal brunnar för hantering av dagvatten, saknas uppgifter om dessa har spolats sen byggåret.

1 st källartrappa i hus 18, utan anmärkning. (trärecke bör dock behandlas men hanteras under kapitel 3,3)

Lekplats med sandlåda och gunghäst. Enligt EU-standard skall lekplatser årligen besiktas av certifierad person. Se bild 2.

Miljöhus med rullbara sopkärl, något unken doft i miljöhuset pga. sopor

#### Ev åtgärder och skötsel

- Spolning av dagvattenbrunnar för att undvika översvämningar och bibehålla livslängd.
- Klippa ned växtlighet som ligger mot fasad
- Byte av spruckna kåpor på fasadarmaturer
- Årlig besiktning av lekplats
- I planen läggs en sopkärlstvätt in. Vid behov kan även en ozon-renare monteras.



### 3.2 Fönster

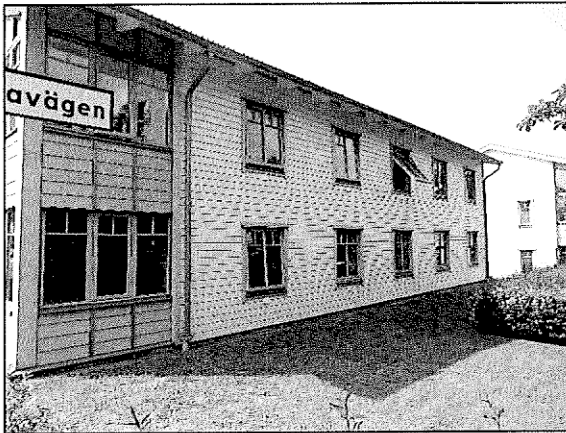


Bild 3 3-glas fönster i fasad



Bild 4 Pivot-fönster

#### Noteringar vid besiktning

Pivot-hängda 3 glasfönster från byggåret 2006, argonfyllda energifönster. Vid besiktningen testades och öppnades ett tiotal fönster som alla löpte fritt och fint. Okänt fabrikat på fönstren men de upplevs som ha god kvalité, någon enstaka boende kunde känna drag om hård vind låg på men bedöms som enstaka upplevelser och inget generellt problem.

Då fönstren har fullgod funktion och lång kvarvarande livslängd läggs inga åtgärder in i denna plan avseende fönster.

#### Ev åtgärder och skötsel

Denna typ av nyare fönster väger en hel del och kan därav hänga till sig över tid. Detta kunde dock inte notera på dessa fönster men om detta börja uppstå kan fönstren rätt så enkelt justeras upp. Ett tips för kommande fastighetsägare är att uppmana de boende att löpande smörja fönstrens rörliga delar då detta bibehåller dess livslängd.

### 3.3 Fasad och balkonger



Bild 5 Fasad av träpanel och fibercementskivor

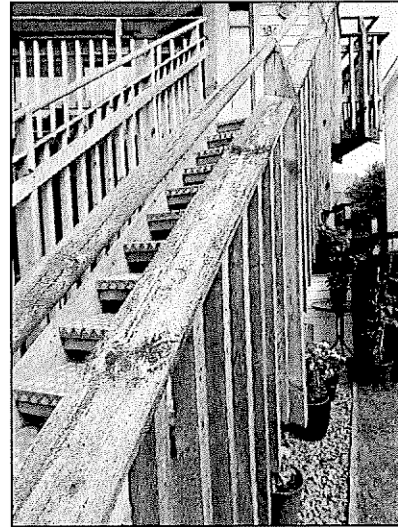


Bild 6 Torrstruckna räcken

#### Noteringar vid besiktning

Fasad bestående av liggande träpanel och sektioner av cemberitskivor (fibercement) i anslutning till vissa fönster. Träpanelen målades under 2017 och är idag i bra skick.

Balkonger med gjutna balkongplattor, betongen är i bra skick och uppvisar inga tecken på skador.

Räcken till balkonger, trappräcke och avskiljningsplank av tryckimpregnerat virke. Detta virke har ej tvättats eller ytbehandlats på lång tid varav alg- och mosspåväxt finns samt att virket börjat uppvisa torrstrickor på många ställen. Ett par av räcken är också något lösa och behöver stärkas upp.

Kanten på balkongerna har mosspåväxt.

#### Ev åtgärder och skötsel

Fastigheten ligger relativt nära havet och utsätts därav av salt och hårdare vindar, därav läggs en fasadmålning in i slutet av det intervall som denna underhållsplan sträcker sig. Cemberitskivorna har lång livslängd och har inget underhållsbehov förutom att ibland tvättas av (speciellt i nordläge där algpåväxt kan ske).

Balkong- och trappräcke är i behov av tvätt och ytbehandling. Om fastighetsägaren väljer att fortsätta olja in räckena kommer detta behöver göras betydligt oftare än vad det gjorts hittills om det skall hålla, minst vart 2-3 år. Ett annat alternativ är att måla räckena med utomhustänkt silikatfärg, det blir en lite större investering initialt men det håller längre än oljning.

Lösa räcke behöver spännas fast och säkras.

Tvätt av balkongkanter för att undvika fuktbindning och därmed risk för frostsprängning.

### 3.4 Dörrar och portar



Bild 7 Källardörr med målningsbehov

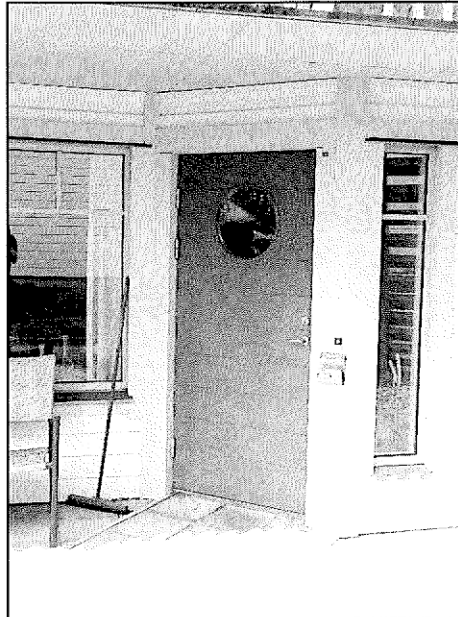


Bild 8 Lägenhetsdörr

#### Noteringar vid besiktning

Ståldörrar till källare, soprum och cykelskjul. Dessa målade ståldörrar har färgsläpp och tendens till rostgenomslag varav de bör målas innan rosten biter sig fast.

Lägenhetsdörrar är av trä med brandklassning och tygodkännande. Ett par boende har påpekat att ytterdörrarna ibland griper och även sväller.

#### Ev åtgärder och skötsel

Målning av ståldörrar snarast.

Justering av ytterdörrar som griper.

### 3.5 Vind

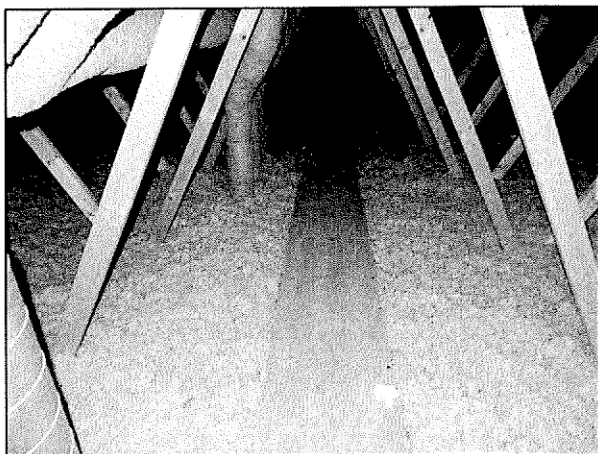


Bild 9 Krypwind i hus 18



Bild 10 Genomföring för avluftare med fläckar

#### Noteringar vid besiktning

I varje huskropp finns en krypvind som nås via taklucka på loftgång. Vinden är isolerad med lösull och luftas via takfot. Vid besiktningen besöktes vinden i huskropp 18, lösullsisoleringen låg som den skulle där och täckte inte över luftningen någonstans.

På varje vindsdel finns 2 st fläktar och kanaler för frånluft, utan anmärkning.

På ett ställe på vinden i huskropp 18 noterades tidigare fuktgenomslag runt en genomföring för avluft, se bild 10. Det var inte fuktigt vid besiktningstillfället men det hade då inte heller regnat på länge. Genomslaget kan mycket väl vara gammalt och till och med från byggtiden.

#### Ev åtgärder och skötsel

Fuktgenomslag runt genomföring bör hållas under uppsikt och mätas, speciellt vid tillfälle när det regnar.

Vi rekommenderar att minst årligen besöka krypvindarna för att se ev. förändringar i fukthalt eller annan påverkan. Vid detta tillfälle är det också lämpligt att kontrollera så att lösullsisoleringen inte rört på sig och täppt igen takfotningsluftningen då denna är avgörande för att hålla en god fuktbalansen i vindsutrymmet.

### 3.6 Tak

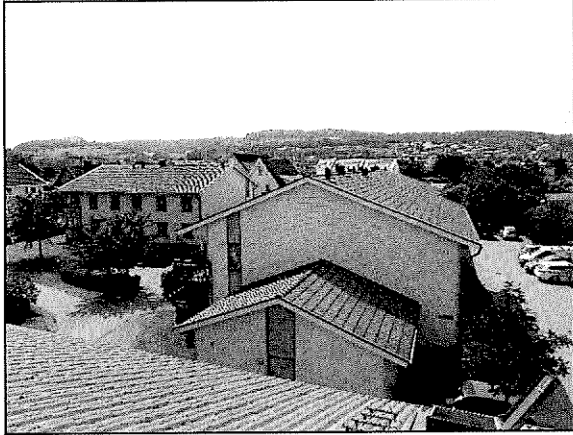


Bild 11 Tak av tegelpannor

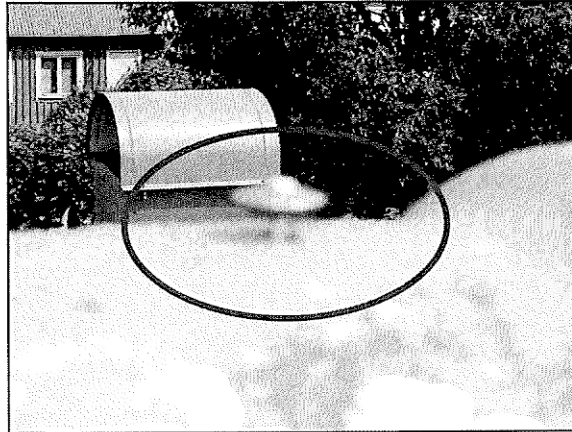


Bild 12 Farmarskruv som är på väg ur sitt läge

#### Noteringar vid besiktning

Tak av dubbelkupiga tegelpannor från 2006. Generellt bedöms taket vara i bra skick, under de åren som passerat sen husen byggdes har ett par tegelpannor byts ut efter att de spruckit vilket är helt normalt. Extra tegelpannor och nockpannor finns placerade på vinden i b.l.a. hus 18.

Tegelpannorna har viss moss- och algpåväxt, speciellt på norrsidan. Det är inte i någon enorm omfattning idag men med tiden kommer det bli mer och mer.

Nockpannorna är fästa med farmarskruv, se bild 12, och flera av dessa har börjat röra sig uppåt pga. vind och mekanisk påverkan.

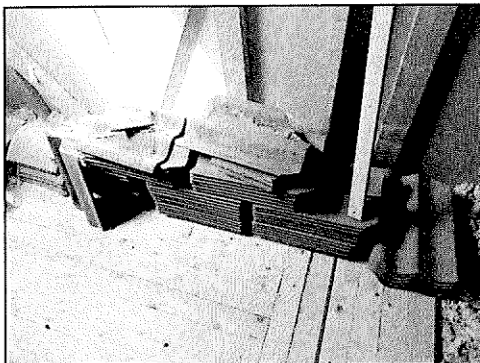
Enligt uppgift har en medlem noterat läckage på en av stuprännorna, detta var dock inget som kunde konstateras under besiktningen.

#### Ev åtgärder och skötsel

Inom en 5-10 års period rekommenderas en taktvätt för att bli av med alger och mossor som annars binder fukt och som kan skada pannorna över tid.

Farmarskruvorna som är på väg att leta sig uppåt behöver fästas igen för att undvika att nockpannor blåser ner i höststormarna.

Bild 13 Extra takpannor på vinden i hus 18



### 3.7 Tvättstuga



*Bild 14 Tvättpelare*

#### Noteringar vid besiktning

Fastigheten har ingen gemensam tvättstuga, istället är varje lägenhet utrustad med tvättpelare enligt bild ovan. Av denna anledning tas ingen tvätt utrustning med i denna plan då ansvaret för maskinerna framgent kommer ligga på de boende.

### 3.8 Källare och garage



Bild 15 Källargång med förråd

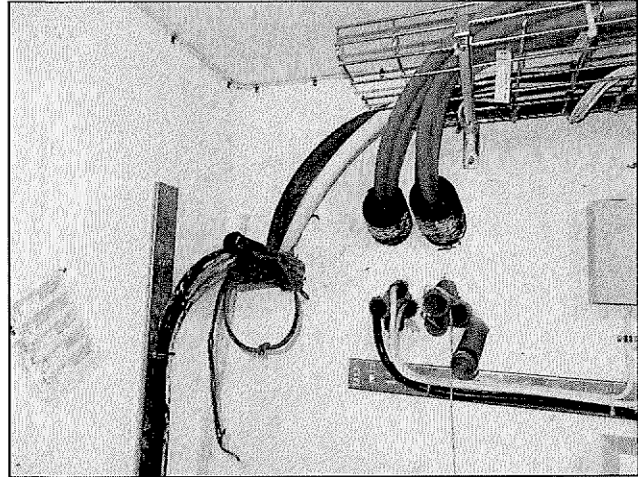


Bild 16 Genomföringar för rör mellan huskroppar

#### Noteringar vid besiktning

Källare finns endast under huskropp med adress Floravägen 18 A-E. Här finns förråd för de boende samt teknikrum med data, undercentral för el och cykelförråd.

Utrymningsskyltar monterade i båda korridorerna med förråd.

De målade betongväggarna har mindre färgsläpp på sina ställen efter påkörning samt fuktpåslag (normalt för källarutrymmen)

Kraft och data går från teknikrummet och ut till de olika huskropparna. Det finns även tomrör förlagda för framtida behov.

#### Ev åtgärder och skötsel

Inom en 10 årsperiod kommer delar av källarväggarna behöva målas efter färgsläpp.

### 3.9 El, värme och ventilation

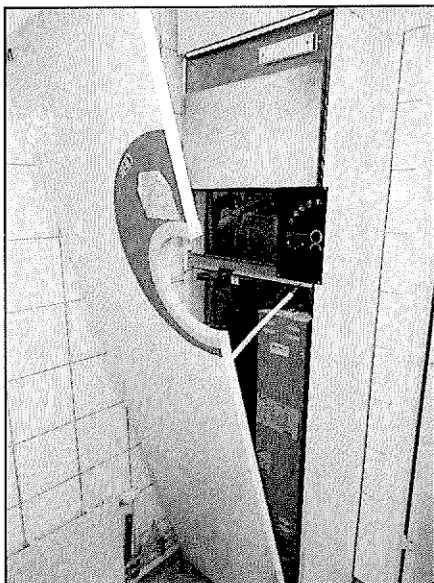


Bild 17 Varmvattenberedare och värmepump

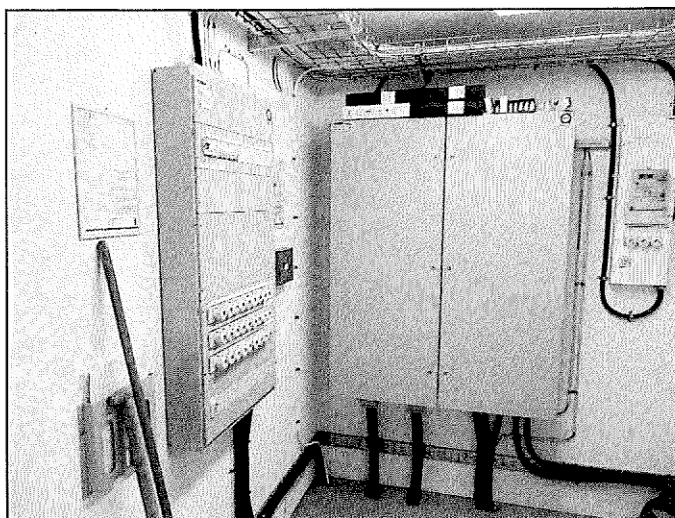


Bild 18 Central för fastighets-el

#### Noteringar vid besiktning

Fastighets-el från byggåret 2006 med el-central i källare samt i respektive huskropp. Mätarna sitter dels i undercentral och dels i förrådsutrymmen i anslutning till marklägenheterna i respektive huskropp. I lägenheterna finns en lgh-central med automatsäkringar. Enligt lämnade uppgifter är fastigheten säkrad till 20 A och ev. planeras att sänka denna till 16 A för att sänka kostnader.

Varje lägenhet har varsin varmvattenberedare med tillhörande återvinning för frånluften (som återvinns till varmvattenberedaren). Enligt de tillfrågade boende upplevs inga större problem med värmefördelningen i lägenheterna. Däremot har det varit problem med värmepannor genom hög driftgång och driftstopp, varav 4 st har bytts ut löpande av nuvarande fastighetsägare

#### Ev åtgärder och skötsel

Byte av kvarvarande värmepannor läggs in i planen utspritt över de kommande 5-10 åren. Normalt sett byts de dock ut efterhand som de går sönder.

Ventilationen är uppbyggd genom tilluft i fasaden under fönstren och frånluft från värmepannan med frånluftsåtervinning (FX-ventilation). På vinden sitter det fläktar för att hjälpa frånluften upp genom taket. Dessa fläktar går bra och bedöms vara i bra skick.

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) utförde senast 2014 med godkänt resultat och nästa är planerad till 2020.



### 3.10 Tapp-, spillvattenstammar och status badrum



Bild 19 Spillvattenrör på vind



Bild 20 Huvudavstängning av vatten

#### Noteringar vid besiktning

Enligt lämnade uppgifter upplever vissa boende illaluktande dofter från spillvattensystemet. Inga uppgifter finns om att det genomförts några underhållsspolningar av systemet sedan byggåret.

Inga upplevda problem med varm/kallvatten finns noterat varav någon post för detta inte tas med i den ekonomiska sammanställningen.

Huvudavstängning av fastighetens vatten återfinns i källaren, direkt innanför entrédörren.

#### Ev åtgärder och skötsel

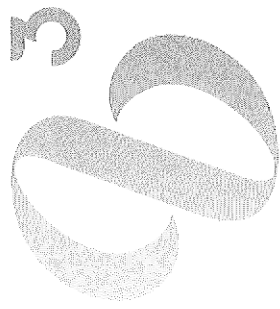
Underhållsspolning av spillvattensystem bör ske ca vart 6-9 år beroende på hur bra de boende är på att torka ur stekpannor osv. Då denna fastigheten inte underhållspolats sedan det byggdes bör detta vara en prioriterad åtgärd.

## 4. Ekonomisk sammanställning per kategori

Tomt/Utemiljö	Åtgärd	Kategori	Mängd	Enhet	Å-pris	Kostnad	Senast	Första år	Intervall (år)
Lekplats	Besiktning	Bes.	1	st	3 000	3 000	-	2019	1
Växtlighet	Klippa ned	Förv.	1	omg	10 000	10 000	-	2019	-
Spolning brunnar	Spolning dagvattensystem	Sanering	1	omg	12 000	12 000	-	2019	7
Miljöhus	Tvätt av sopkär	Sanering	1	st	7 000	7 000	-	2020	5
<b>Fasad och balkonger</b>	<b>Åtgärd</b>	<b>Kategori</b>	<b>Mängd</b>	<b>Enhet</b>	<b>Å-pris</b>	<b>Kostnad</b>	<b>Senast</b>	<b>Första år</b>	<b>Intervall</b>
Träfasad, Florav. 18+Köpm. 103-105	Målning	Målare	600	m2	400	240 000	2017	2027	10
Träfasad, Florav. 16	Målning	Målare	410	m2	400	164 000	2017	2027	10
Träräcke balkonger och trappor	Tvättning och målning	Målare	1	omg	250 000	250 000	-	2020	10
<b>Portar och dörrar</b>	<b>Åtgärd</b>	<b>Kategori</b>	<b>Mängd</b>	<b>Enhet</b>	<b>Å-pris</b>	<b>Kostnad</b>	<b>Senast</b>	<b>Första år</b>	<b>Intervall</b>
Ståldörrar	Slipning/ytbehandling	Målare	3	st	6 000	18 000	2007	2019	10
Lågenhetsdörrar	Smörjning och justering	Bygg	34	st	250	9 000	2007	2022	15
<b>Tak</b>	<b>Åtgärd</b>	<b>Kategori</b>	<b>Mängd</b>	<b>Enhet</b>	<b>Å-pris</b>	<b>Kostnad</b>	<b>Senast</b>	<b>Första år</b>	<b>Intervall</b>
Taktäckning av tegel	Taktvätt	Bygg	2 300	m2	25	58 000	2006	2026	20
Farmarskruv, tak	Infästning	Bygg	1	omg	8 000	8 000	2006	2020	14
<b>Källare och grund</b>	<b>Åtgärd</b>	<b>Kategori</b>	<b>Mängd</b>	<b>Enhet</b>	<b>Å-pris</b>	<b>Kostnad</b>	<b>Senast</b>	<b>Första år</b>	<b>Intervall</b>
Källarväggar	Målning	Målare	150	m2	300	45 000	2006	2025	20
<b>El, värme och ventilation</b>	<b>Åtgärd</b>	<b>Kategori</b>	<b>Mängd</b>	<b>Enhet</b>	<b>Å-pris</b>	<b>Kostnad</b>	<b>Senast</b>	<b>Första år</b>	<b>Intervall</b>
Värmepannor som ej är utbytta, 9 st	Byte	VVS	9	st	50 000	450 000	2006	2020	15
Värmepannor som ej är utbytta, 7 st	Byte	VVS	7	st	50 000	350 000	2006	2022	15
Värmepannor som ej är utbytta, 7 st	Byte	VVS	7	st	50 000	350 000	2006	2024	15
Värmepannor som ej är utbytta, 7 st	Byte	VVS	7	st	50 000	350 000	2006	2026	15
OVK	Besiktning	Vent	34	lgh	500	17 000	2014	2020	6
<b>Tapp- och spillvatten samt övrigt</b>	<b>Åtgärd</b>	<b>Kategori</b>	<b>Mängd</b>	<b>Enhet</b>	<b>Å-pris</b>	<b>Kostnad</b>	<b>Senast</b>	<b>Första år</b>	<b>Intervall</b>
Spillvattenledningar	Spolning och filmning	VVS	34	lgh	1 200	41 000	-	2019	7

## 5. Ekonomisk sammanställning – 11 års plan

År			Kostnad
<b>2019</b>	<b>Fastighetsdel</b>	<b>Aktivitet</b>	<b>84 000</b>
2019	Lekplats	Besiktning	3 000
2019	Växtighet	Klippa ned	10 000
2019	Ståldörrar	Slipning/ytbehandling	18 000
2019	Spillvattenledningar	Spolning och filmning	41 000
2019	Spolning brunnar	Spolning dagvattensystem	12 000
<b>2020</b>	<b>Fastighetsdel</b>	<b>Aktivitet</b>	<b>735 000</b>
2020	Träräcke balkonger och trappor	Tvättning och målning	250 000
2020	Farmarskruv tak	Infästning	8 000
2020	Värmepannor som ej är utbytta, 9 st	Byte	450 000
2020	OVK	Besiktning	17 000
2020	Miljöhus	Tvätt av sopkärl	7 000
2020	Lekplats	Besiktning	3 000
<b>2021</b>	<b>Fastighetsdel</b>	<b>Aktivitet</b>	<b>3 000</b>
2021	Lekplats	Besiktning	3 000
<b>2022</b>	<b>Fastighetsdel</b>	<b>Aktivitet</b>	<b>362 000</b>
2022	Lägenhetsdörrar	Smörjning och justering	9 000
2022	Värmepannor som ej är utbytta, 7 st	Byte	350 000
2022	Lekplats	Besiktning	3 000
<b>2023</b>	<b>Fastighetsdel</b>	<b>Aktivitet</b>	<b>3 000</b>
2023	Lekplats	Besiktning	3 000
<b>2024</b>	<b>Fastighetsdel</b>	<b>Aktivitet</b>	<b>353 000</b>
2024	Värmepannor som ej är utbytta, 7 st	Byte	350 000
2024	Lekplats	Besiktning	3 000
<b>2025</b>	<b>Fastighetsdel</b>	<b>Aktivitet</b>	<b>55 000</b>
2025	Källarväggar	Målning	45 000
2025	Lekplats	Besiktning	3 000
2025	Miljöhus	Tvätt av sopkärl	7 000
<b>2026</b>	<b>Fastighetsdel</b>	<b>Aktivitet</b>	<b>480 000</b>
2026	Taktäckning av tegel	Taktvätt	58 000
2026	Värmepannor som ej är utbytta, 7 st	Byte	350 000
2026	Lekplats	Besiktning	3 000
2026	Spillvattenledningar	Spolning och filmning	41 000
2026	Spolning brunnar	Spolning dagvattensystem	12 000
2026	OVK	Besiktning	16 000
<b>2027</b>	<b>Fastighetsdel</b>	<b>Aktivitet</b>	<b>407 000</b>
2027	Träfasad, Florav. 18+Köpm. 103-105	Målning	240 000
2027	Träfasad, Florav. 16	Målning	164 000
2027	Lekplats	Besiktning	3 000
<b>2028</b>	<b>Fastighetsdel</b>	<b>Aktivitet</b>	<b>3 000</b>
2028	Lekplats	Besiktning	3 000
<b>2029</b>	<b>Fastighetsdel</b>	<b>Aktivitet</b>	<b>21 000</b>
2029	Lekplats	Besiktning	3 000
2029	Ståldörrar	Slipning/ytbehandling	18 000
<b>Totalt</b>			<b>2 506 000</b>



# qb3 projekt

[www.qb3.se](http://www.qb3.se)

Besök [qb3.se](http://qb3.se) för mer information om hur vi kan hjälper er i ert projekt!