

# ÅRSMÖTE BRF VATTUORMEN 35-40

Styrelsen  
2019-05-20



## Agenda

- ✦ Kort om året som gått
- ✦ Kort om året som kommer
- ✦ Fönsterrenoveringen
- ✦ Förändrade andelstal
- ✦ Föreningens ekonomi



# Vi i styrelsen

- ✦ Caroline Andersson, ordförande
- ✦ Caroline Klasson, vice ordförande/trädgårdsgrupp
- ✦ Gunnar Andersson, kassör
- ✦ Marie-Louise Hedlund, sekreterare/trädgårdsgrupp
- ✦ Kaj Reinius, Fastighetsgruppen/trädgårdsgrupp
- ✦ Lars Jakobsson, Fastighetsgruppen
- ✦ Peter Forssander, Fastighetsgruppen
- ✦ Margareta Raukala



# Året som gått – generellt

- ✦ Vi har haft 8 ordinarie möten samt ett möte med styrelsemiddag.
- ✦ Styrelsen har arbetat med vissa formaliadokument:
  - En arbetsordning som tydliggör roller/ansvar
  - Tydliggörande av rutiner för inhämtning av offerter, attester etc.
  - Placeringspolicy
- ✦ Vi har förstärkt vår kommunikation:
  - Mer informativa nyhetsbrev.
  - Glögg i december i gränden.
  - Städning på hemsidan – äldre dokument har tagits bort.
- ✦ Möjlighet att slänga grovsopor – hämtning har skett vid ett tillfällen. Uppskattat av er medlemmar!
- ✦ Vi har utrett möjligheter till digitala lås inkl. digital tvättstugebokning – utifrån kostnadsskäl har vi inte gått vidare med projektet.
- ✦ Vi har inlett samarbete med polisen gällande inbrott – blåljuskod installerad och vi ingår i grannsamverkan. Vi har också bytt portkod. Under året har två inbrottsförsök ägt rum.



# Året som gått – fastighetsfrågor

- ✦ Anticimex: Fuktinspektion (lgh/allmänna utrymmen) och brandinspektion (allmänna utrymmen). Uppföljning har skett av anmärkningar
- ✦ Brandsläckare har installerats i trapphus och tvättstugor
- ✦ Målning av plåttak har reklamerats – fortsatt utredning
- ✦ Läckage i 5:ans källare har åtgärdats, liksom i två av vindslägenheterna.
- ✦ Ventilation har åtgärdats i tre tvättstugor
- ✦ Ett antal målningssarbeten har skett
- ✦ Läckage i vindslägenheter
- ✦ Insynsskydd har monterats på källarfönster
- ✦ Trädgårdar: Arbete har nedlagts kring förslag på upprustning av framsidor. En trall har anlagts på GLG 5 och GLG 7. Nya möbler har i vår köpts in till GLG 3
- ✦ Nytt städavtal har upphandlats fr.o.m. den 1 maj 2019



# Året som kommer – fastighetsfrågor

- ✦ Underhållsbehovet i hyresrätterna kommer att gås igenom.
- ✦ Upprustning av grönområden på jämna sidans innegårdar och framsidorna.
- ✦ Genomgång av olika avtal för undersökning av kostnadseffektiviseringar/ besparingar.
- ✦ Genomgång av fönster i vindsvåningarna för bedömning av renoveringsbehov/kostnader.



# Fönsterrenoveringen

- ✦ I vår långsiktiga underhållsplan har vi haft fönsterrenoveringen som den största åtgärden att genomföra under 10-årsperioden från 2015
- ✦ Under hösten 2019 togs ett förfrågningsunderlag fram och tre företag fick lämna anbud. Alla företag fick komma på besök – ett företag fick göra en mer ingående undersökning i samband med Anticimex besök
- ✦ Bruske Delér lämnade anbudet med lägst pris och hade goda referenser. Avtal tecknades i januari med ABT 06 i botten och 5 års garanti
- ✦ Arbetet pågår under mars – juli 2019. Styrelsen har anlitat en besiktningsman som följer arbetet
- ✦ Budget för renoveringen var 2,5 Mkr – utfallet kommer bli ca 3,5 – 4 Mkr
- ✦ Anledningen till fördyringen är mer omfattande rötskador – prissatta enligt en á-prislista i avtalet – än vad som uppskattades initialt. Utöver det har styrelsen tagit beslut att inkludera balkongdörrarna.



# Förändring av andelstalen

- ✦ Genom de upplåtelser av hyreslägenheter som gjorts har ytan för bostadsrätter ökat, vilket förändrat andelstalet marginellt per lägenhet.
- ✦ Nya andelstal kommer publiceras på hemsidan.





# Föreningens ekonomi

- ✦ Föreningens ekonomi är god – vi saknar lån och har en god likviditetsreserv.
- ✦ Vår placering av överskottslikviditet har sedan december 2015 gett oss en bruttoavkastning på 634 tkr.
- ✦ Under året har den sålda lägenhet gett en inkomst på 2.525 tkr till föreningen.
- ✦ Fönsterrenoveringen beräknas slutligen kosta ca 3,5 – 4,0 Mkr. Kostnaden kommer att periodiseras.
- ✦ Vi går precis som de senaste 20 åren inte runt driftsmässigt utifrån avgifterna utan använder en del av föreningens kapital då styrelsen inte velat höja avgifterna.



# Vår ekonomi – från Alla BRF:er (2017)

| SAMMANFATTNING   |      | A+    |         | A+    |         |
|--|------|-------|---------|-------|---------|
| NYCKELTAL  | VIKT | 2017  |         | 2016  |         |
|  |      | Betyg | Värde   | Betyg | Värde   |
| Belåning<br>Föreningslån per kvm   | 30%  | A++   | 0 kr    | A++   | 0 kr    |
| Avgiftsnivå<br>Årsavgift per kvm   | 20%  | A++   | 279 kr  | A++   | 279 kr  |
| Kassaflöde<br>Kassaflöde per kvm   | 20%  | C     | -127 kr | C     | -170 kr |
| Hysesintäkter och övriga intäkter<br>Hyses- och övriga intäkter i % av totala intäkter | 10%  | A+    | 24.8%   | A+    | 29.0%   |
| Rörelsekostnader<br>Rörelsekostnader per kvm   | 10%  | A     | 497 kr  | B     | 562 kr  |
| Räntekänslighet<br>Föreningens räntekänslighet i %                                     | 10%  | A++   | 0.0%    | A++   | 0.0%    |