



Medlemsmöte mars 2025

Kvällens agenda

- ▶ Underhåll
- ▶ Undersökningar som gjorts
- ▶ Planer framåt
- ▶ Ekonomi
- ▶ Frågestund

UNDERHÅLL

Underhållsplan för kommande 50 år

- ▶ Planering stambyte fortsätter
- ▶ Utbyte av fönster, fasader och balkonger
- ▶ Byte av tak och undercentraler
- ▶ Asfaltering av området
- ▶ Löpande dräneringar samt syllbyten

Vad hände 2024?

- ▶ Detaljerad underhållsplan från 2023 efter en gedigen fastighetssyn
- ▶ Underhållsplanen vägledande för föreningens budget- finansiell analys görs
- ▶ Specifika undersökningar har pågått under 2024

Planerat underhåll 2025

- ▶ Byte av tak på två gårdar
- ▶ Byte av undercentraler efterhand
- ▶ Nytt sophanteringssystem
- ▶ Löpande dräneringar samt syllbyten
- ▶ Byte av balkongdörrar enligt plan

Exempel på underhålls- och andra kostnader

- ▶ Tak ca 1,2 miljoner kr / gård
- ▶ Undercentraler för vatten och värme ca 900 000kr / central. Finns 1 central/gård.
- ▶ Vatten 3,2 miljoner kr / år (2024)
- ▶ Avfall 900 000kr / år (2024)

Utemiljö

- ▶ Azalea ny leverantör för utemiljö
 - Stort lyft för områdets utemiljö
 - Odlingszoner för att underlätta pollinering
 - Utglesning av vegetation efter beslut på årsstämma

UNDERSÖKNINGAR

2024

Solceller

- ▶ Varför?
 - Motion angående egen produktion av el
- ▶ Olämpligt att installera i området på grund av konstruktion på tak och vindsutrymme
- ▶ Investering som inte går att räkna hem

Garage

- ▶ Betongens kvalitet förändras över tid
- ▶ Bärande konstruktioner kan mista hållfasthet pga korrosion
- ▶ Prover tagna
- ▶ Inga åtgärder behövs i nuläget

Byte av stammar görs efter 50 år

- ▶ Stambyte inleds 2027
- ▶ Samtliga badrum byts ut
- ▶ Varför behövs detta göras?
 - Fastighetsförsäkringen kommer att hållas på rimlig nivå
 - Fastighetens värde ökar
 - Minskad risk för fuktskador
- ▶ Information kommer löpande

Sophanteringssystem

- ▶ Varför behövs detta?
 - Krav från Nacka kommun
 - Vårt nuvarande system undermåligt
- ▶ Arbetet påbörjas våren 2025

Skyddsrum

▶ Varför?

- Översyn av skyddsrum behöver göras kontinuerligt
- Efterfrågats på årsstämma

▶ Pågående genomgång av prestanda

- Mer information kommer under våren

Systematisk brandskydds kontroll (SBA)

- ▶ Lagkrav
- ▶ Ett protokoll för SBA har upprättats med kontrollpunkter som ska kollas 2 ggr/år
- ▶ Nolltolerans mot saker i trapphus och källargångar, förutom rullatorer
- ▶ Förråd för barnvagnar på gårdarna

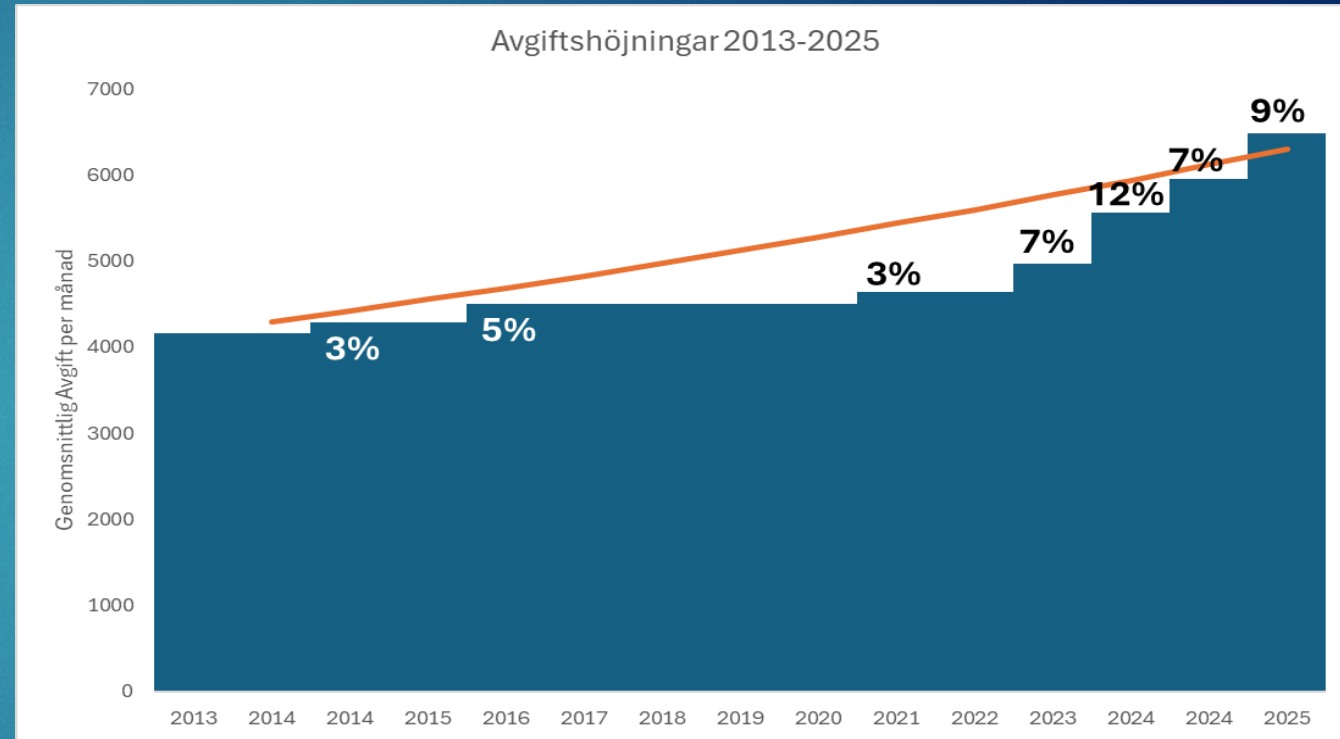
EKONOMI

Åtgärder historiskt

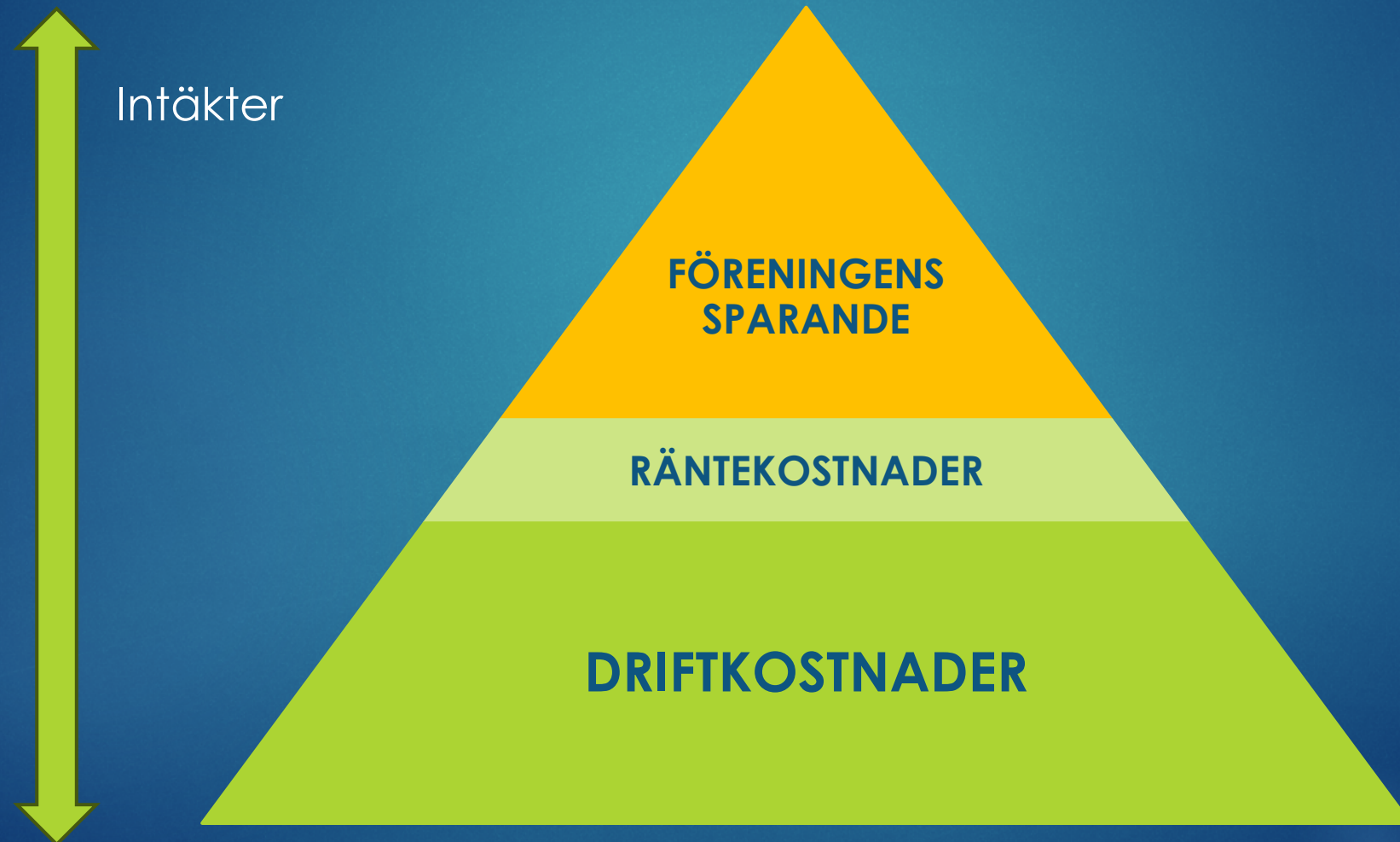
- ▶ Bergvärme installeras 2010
- ▶ Marken köps loss av från Nacka kommun 2012
- ▶ Bra åtgärder, men föreningen har behövt ta stora lån

Avgiftshöjningar historiskt

- ▶ Avgiftshöjningar de senaste 13 åren.
- ▶ Linjen visar om avgifter skulle höjts med 3%/år
- ▶ **RESULTAT:** Vi har ingen buffert för framtida underhåll

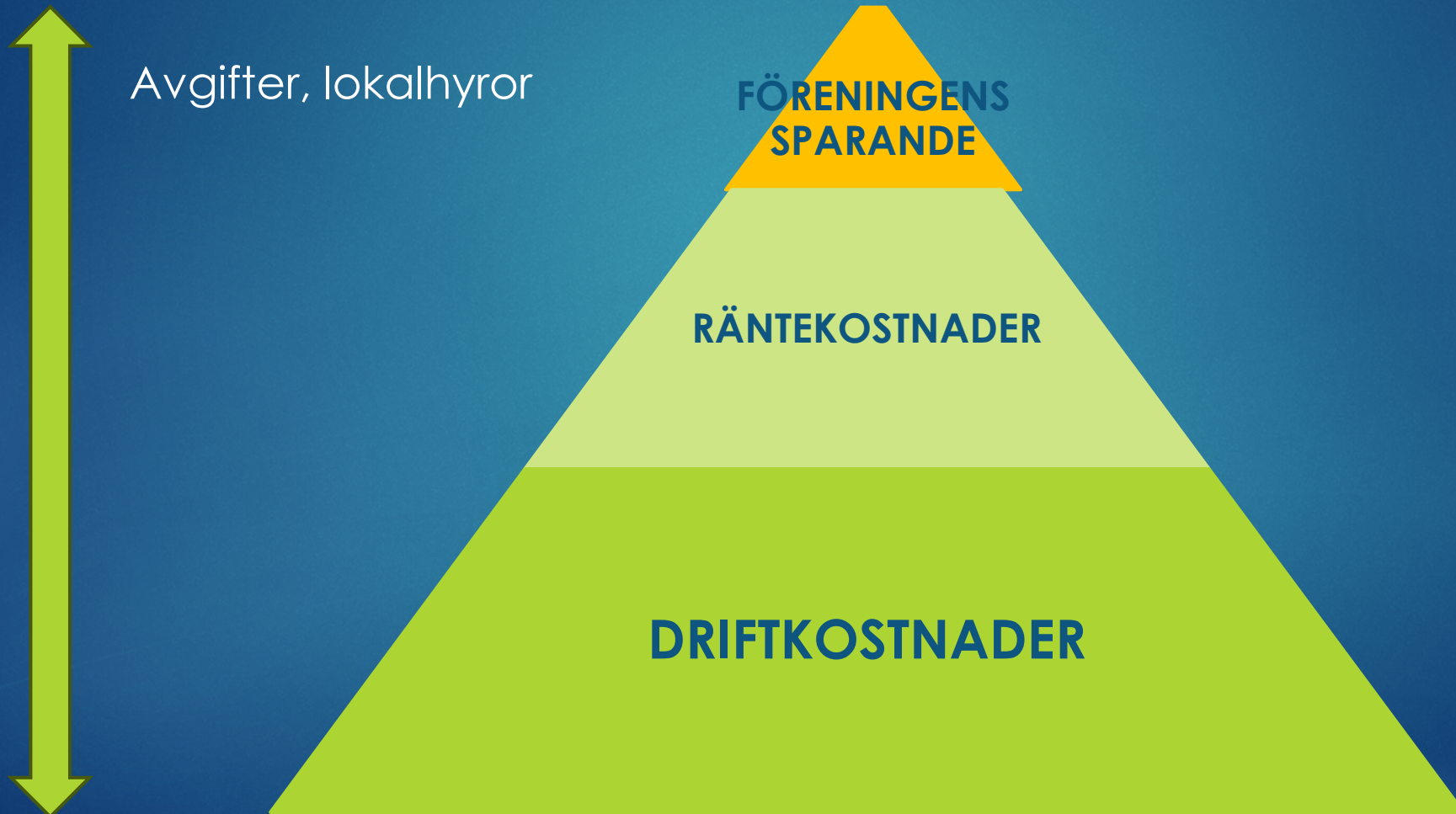


Ideal fördelning på sparande utgifter och intäkter



Sparande, utgifter och intäkter

Situationen i vår Brf



Sammanfattning ekonomi

- ▶ För att kunna låna pengar av banker och få en rimlig fastighetsförsäkring måste vi underhålla våra fastigheter.
- ▶ Dåligt skött underhåll ger problem att låna pengar och höga försäkringspremier, vilket vi inte kan riskera
- ▶ Genom att följa vår underhållsplan och anpassa intäkterna efter det som behöver göras, säkerställer vi att fastigheten behåller sitt värde

FRÅGOR



TACK FÖR VISAT INTRESSE!

Reservbilder



Nyckeltal- viktig info i årsredovisningen

- ▶ Sparande
 - Likvidöverskott efter löpandekostnader
- ▶ Underhållsbehov
 - Kostnaden för slitaget på byggnaden
- ▶ Skuldsättning
 - Belåning per kvadratmeter
- ▶ Räntekänslighet
 - Föreningens exponering mot ränteändringar

