

MEDLEMSMÖTE

Brf Norra Guldheden Nr 1

2017-11-28



Palmstedtsalen på Chalmersplatsen 1. kl 18.30

AGENDA

1

Välkomna

- en kort presentation av styrelsen

2

Vår ekonomi

- utfall så här långt 2017
- budget 2018
- förslag till räntepolicy
- Information från kapitalanskaffningsgruppen

3

Vårt underhåll

- genomförda projekt
- planer för de kommande åren

5

Vår utemiljö

- brandsäkerhet mm

6

Vårt entreprenörsavtal

- upphandling

7

Information från Valberedningen

8

Övriga frågor

- Stadgeändringar

AGENDA

1

Välkomna

- en kort presentation av styrelsen

2

Vår ekonomi

- utfall så här långt 2017
- budget 2018
- förslag till räntepolicy
- Information från kapitalanskaffningsgruppen

3

Vårt underhåll

- genomförda projekt
- planer för de kommande åren

5

Vår utemiljö

- brandsäkerhet mm

6

Vårt entreprenörsavtal

- upphandling

7

Information från Valberedningen

8

Övriga frågor

- Stadgeändringar

PRESENTATION AV STYRELSEN

Magnus Carlander, Ordförande

Birgitta Kyrö Mattson, Vice ordförande

Barbara Lundberg, kassör

Catarina Schiller, ledamot

Miranda Engdahl, ledamot

Johny Lindeberg, ledamot

Hanna Brotén, ledamot

Frida Viker, suppleant

Stefan Andersson, suppleant



AGENDA

1

Välkomna

- en kort presentation av styrelsen

2

Vår ekonomi

- utfall så här långt 2017
- budget 2018
- förslag till räntepolicy
- Information från kapitalanskaffningsgruppen

3

Vårt underhåll

- genomförda projekt
- planer för de kommande åren

5

Vår utemiljö

- brandsäkerhet mm

6

Vårt entreprenörsavtal

- upphandling

7

Information från Valberedningen

8

Övriga frågor

- Stadgeändringar

BUDGET 2018

	Bokslut 2016	Prognos 2017	Budget 2018
Årsavgifter	26 893	26 916	26 916
Hyror, bostäder o lokaler	6 139	6 228	6 006
Hyres och avgiftsbortfall	-86	-58	-25
Övriga intäkter	231	87	128
Totala intäkter	33 177	33 173	33 025
Reparationer och underhåll	-562	-782	-2 830
Fastighetsskatt	-656	-668	-700
Driftskostnader	-10 781	-10 827	-12 412
Övriga kostnader	-3382	-500	-643
Personalkostnader	-336	-359	-367
Avskrivningar	-9 904	-10 353	-11 000
Summa kostnader	-25 621	-23 489	-27 952
Ränteintäkter	15	0	1
Räntekostnader	-6 336	-5 877	-5 600
Resultat före fonder	1 235	3 807	-525

BUDGET 2018

	Bokslut 2016	Prognos 2017	Budget 2018
Årsavgifter	26 893	26 916	26 916
Hyror, bostäder o lokaler	6 139	6 228	6 006
Hyres och avgiftsbortfall	-86	-58	-25
Övriga intäkter	231	87	128
Totala intäkter	33 177	33 173	33 025
Reparationer och underhåll	-562	-782	-2 830
Fastighetsskatt	-656	-668	-700
Driftskostnader	-10 781	-10 827	-12 412
Övriga kostnader	-3382	-500	-643
Personalkostnader	-336	-359	-367
Avskrivningar	-9 904	-10 353	-11 000
Summa kostnader	-25 621	-23 489	-27 952
Ränteintäkter	15	0	1
Räntekostnader	-6 336	-5 877	-5 600
Resultat före fonder	1 235	3 807	-525

Fönsterreparationer
Fuktmätningar
Trapphusrenovering
Källardörrar (i samband med
trapphus)
OVK-restarbeten
Skyddsrum



BUDGET 2018

	Bokslut 2016	Prognos 2017	Budget 2018
Årsavgifter	26 893	26 916	26 916
Hyrer, bostäder o lokaler	6 139	6 228	6 006
Hyres och avgiftsbortfall	-86	-58	-25
Övriga intäkter	231	87	128
Totala intäkter	33 177	33 173	33 025
Reparationer och underhåll	-562	-782	-2 830
Fastighetsskatt	-656	-668	-700
Driftskostnader	-10 781	-10 827	-12 412
Övriga kostnader	-3382	-500	-643
Personalkostnader	-336	-359	-367
Avskrivningar	-9 904	-10 353	-11 000
Summa kostnader	-25 621	-23 489	-27 952
Ränteintäkter	15	0	1
Räntekostnader	-6 336	-5 877	-5 600
Resultat före fonder	1 235	3 807	-525

Fönsterreparationer
Fuktmätningar
Trapphusrenovering
Källardörrar (i samband med
trapphus)
OVK-restarbeten
Skyddsrum

Budget 2017 var
12 820 tkr

LIKVIDITETSPROGNOS

Likviditetsprognos	Prognos 2017	Budget 2018
<i>Ingående balans Kassa</i>	5 236	896
Summa intäkter	33 173	33 025
Summa löpande kostnader	-13 136	-16 892
Räntekostnader (inkl nya lån)	-5 877	-5 599
Likvida medel	19 396	11 430
Intäkter Fsg lägenheter		
Etapper	-16 000	
Underhåll & framtida renoveringar	-2 500	-3 225
Nya lån	0	
Utgående Likviditet	896	8 205

LIKVIDITETSPROGNOS

Likviditetsprognos	Prognos 2017	Budget 2018
<i>Ingående balans Kassa</i>	5 236	896
Summa intäkter	33 173	33 025
Summa löpande kostnader	-13 136	-16 892
Räntekostnader (inkl nya lån)	-5 877	-5 599
Likvida medel	19 396	11 430
Intäkter Fsg lägenheter		
Etapper	-16 000	
Underhåll & framtida renoveringar	-2 500	-3 225
Nya lån	0	
Utgående Likviditet	896	8 205

Investeringar (påverkar inte resultatet
mer än som avskrivning)
EI – trapphus, vind och källare
Brandvägar



FÖRSLAG TILL RÄNTEPOLICY

Bakgrund

- Det finns idag inga riktlinjer till styrelsen hur att agera vid omsättning av befintliga lån eller vid nytecknande
- Föreningen har idag ett större belopp bundet i så kallade “ränte-swapar”, en finansiell konstruktion som är svår att förstå och som därför bör undvikas i framtiden.
- Som stöd och vägledning till framtida styrelser föreslås en låne- och räntepolicy som beskriver hur upplåning/omsättning av lån skall gå till

Målsättning:

- 1 - Upplåning skall göras i form av banklån till rörlig och fast ränta och skall vara kostnadseffektiv.
- 2 - Upplåningen skall göras på sätt att den ger, för föreningen, förutsägbara framtida kostnader och så långt det är möjligt stabila kostnader över åren.
- 3 - Upplåningen skall innebära ett minimum av risk för föreningen.

FÖRSLAG TILL RÄNTEPOLICY

Upplåning skall ske via i Sverige väl etablerad bank/låneinstitut.

Upplåningen skall bestå av banklån med rörlig och fast ränta.

Vid varje givet tillfälle får inte den del med rörlig ränta, av totala lånesumman, överstiga 35%

Upplåning skall ske på så sätt att maximalt en tredjedel av den med fast ränta bundna lånesumman omsätts under en och samma tolv månaders period.

Bindningstid får maximalt uppgå till 5 år

En lånestruktur som uppfyller ovan skall snarast dock senast ha uppnåtts 2020.

Denna policy beslutas av medlemsstämma och skall vara del av styrelsens arbetsordning. Endast medlemsstämma kan besluta om ändring eller avveckling av policyn.

Att beslutas på årsmötet i april

Kapitalanskaffningsgruppen



Kapitalanskaffningsgruppen 2.0

Gruppens medlemmar

Gustav Josefsson

Johan Nortoft, Daniel Petterssonsgata 4A

Hannes Vedin, Daniel Petterssonsgata 3B

Ingela Dahllöf, Raketgatan 15

Jonas Borgh,

Gruppens syfte – Att undersöka **huruvida behov** för kapitalanskaffning **finns**, SAMT vid behov ta fram möjliga **alternativ** för medlemmarna att förhålla sig till och ta ställning till, innan ett mer utförligt djupare arbete tar vid.

Gruppens/projektets tidplan

Under 2017 – försökt skaffa en gemensam bild över förutsättningar –möjligheter och hinder – både ekonomiska och regelverk.

Under första kvartalet 2018 kommer en boendeenkät - **Enkäten kommer riktas till alla som bor i vårt område,**



Bakgrund

INGET AKUT BEHOV FÖRELIGGER – vi gör detta för att **I god tid för allas skull**

Förutsättningar - Utifrån input från Styrelsen, – **så upplever vi att behov av kapitaltillskott I någon form.**

Styrelse och vår grupp tror utifrån dagens kända faktorer att **mer pengar kommer behövas till renoveringar** som efter nuvarande paus kommer behöva återupptas (cirka 15-25 MSEK / år) **cirka 2020-2025** igen – både hus som ännu inte gjorts vid, samt värmeledningssystem och fönster.

Nuvarande budget indikerar ungefär årliga 7 MSEK fonderingar, om än med en rad osäkerhetsfaktorer inkluderade...

Förhoppning att kunna vänta med större byggprojekt tills 2020

- samsyn kring fönsterstrategi över tid
- överhettad byggmarknad nu – kunnigt folk och höga priser
- ökat kapital på åtminstone 50 MSEK – renovering 7 kvarvarande hus – oavsett vart pengarna kommer ifrån

Brsklapp – fönstren – för varje inventering mer nedslående resultat – varierande besiktningspart – kanske måste tänka om/ny approach?

Större antal fönster – resa ställningar – göra fasad och tak samtidigt på detta hus

Ränteavdragets vara eller icke vara

INGEN vill ha kapitaltillskott, om det inte behövs.

Notera också att **INTE** välja – är definitivt också att välja,

Enkäten kommer bestå av en förklaring av själva syftet - att i rimlig tid ta höjd för ökade räntenivåer, i kombination med kommande ofrånkomliga renoveringsbehov inom ramen för styrelsens uppdaterade underhållsplan.

Genom enkäten får **våra medlemmar komma till tals**, men även välja alternativ, som styrelsen bör arbeta vidare med mest etc.

1

Fastighetens belåningsgrad

Steg 1

Leta upp posterna eget kapital och långfristiga skulder i årsredovisningen. Addera beloppen.

Summa eget kapital
38 338 025

+

Långfristiga skulder
9 817 000

=

Summa
48 155 025

Steg 2

Dela de långfristiga skulderna med summan i steg 1.

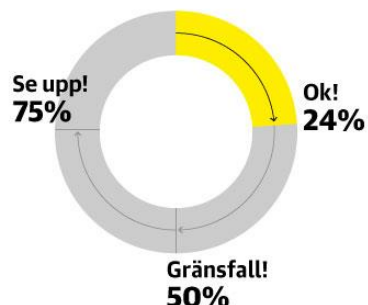
9 817 000 / 48 155 025

=

0,24 = 24 procent

24 procent lån
76 procent eget kapital

Bra eller dåligt?



2

Lägenhetens del av föreningens skuld

Steg 1

Räkna ut lägenhetens andel av föreningens skulder

Lägenhetens andelstal
8,617/100 = 0,08617

X

långfristiga skulder
9 817 000

=

Lägenhetens totala del av föreningens skuld
845 931 kr

Steg 2

Dela summan i steg 1 med kvadratmeterytan för att få fram föreningens skuld per kvadratmeter för lägenheten.

845 931 / 87

=

Lägenhetens del av föreningens skuld per kvadratmeter

9 723 kr/kvm

Bra eller dåligt?

Hög 9 000 kr och högre

Måttlig till hög 6 000 - 9 000 kr

Låg till måttlig 3 000 - 6 000 kr

Låg Under 3 000 kr

3

Om räntan stiger med 1 procentenhet

Beräkningen visar lägenhetens del av den ökade utgiften för en räntehöjning på föreningens lån.

Steg 1

Multipluera de långfristiga skulderna med 1 procent och dela summan med 12 månader.

9 817 000

X

0,01

/

12

=

Föreningens ökade räntekostnad

8 180 kr/mån

Steg 2

Multipluera föreningens ökade räntekostnad med lägenhetens andelstal.

8,617/100 = 0,08617

X

8 180

=

Lägenhetens ökade räntekostnad

704 kr/mån

4

Årsavgift per kvadratmeter boyta

Månadsavgiften x 12 månader delat med kvadratytan.

Månadsavgiften **4 984 kr** X **12** / **87**

=

Årsavgift per kvadratmeter boyta

687 kr/kvm

Bra eller dåligt?

Hög 900 kr/kvm och högre

Måttlig till hög 650 - 900 kr/kvm

Låg till måttlig 325 - 650 kr/kvm

Låg Under 325 kr/kvm



Från Dagens Nyheter 5 November

<https://www.dn.se/ekonomi/din-ekonomi/sa-far-du-koll-pa-ekonomin-i-bostadsrattsforeningen/>

1. Fastighetens belåningsgrad

Eget Kapital 2016 årsredovisning – 439 451 702 SEK

Långfristiga Skulder 2016 årsredovisning – 277 000 000 SEK

$277\,000\,000 / 716\,451\,702\text{ SEK (EK + Långfr. Skuld)} = 38,67\%$ (=belåningsgrad)

4. Årsavgift per kvadratmeteryta

HV:s lgh – avgift 4 768 SEK/månad

$4768 \times 12 / 69 = 829,22\text{ SEK}$



Vi har valt följande antaganden som grund för enkäten och frågeställningarna däri.

1. Total belåning i föreningen på cirka 280 MSEK – vilket ger cirka 9 SEK i total skuld per kvm i våra lägenheter.
2. Styrelse och vår grupp tror utifrån dagens kända faktorer att **mer pengar kommer behövas till renoveringar cirka 2020-2025** i– både hus som ännu inte gjorts vid, samt värmeledningssystem och fönster. **För detta krävs cirka 90 MSEK.**
3. Bedömningen är att föreningen, medlemmarna och styrelsen behöver likviditet under en 10 års period för att renovera de hus som inte är gjorda, inte nödvändigtvis ett kapitaltillskott.

Såvitt vi kunnat se så förefaller det vara en **stor skillnad mellan föreningens och medlemmarnas lånekostnader**. Föreningen lånade senast till 0,4%. För två år sedan låg vi runt 0,6% på rörliga lån. Genomsnittsräntan (faktiskt ränta) för bolån ligger runt 1,6% i september 2017.

Exempel:

Tar vi 96 kvm 4orna på RG 9 våning 5 som exempel får vi följande om föreningen skulle ta in 90 miljoner:

Andelstal: 0,30602%

Kapitalinsats: 275 500 kr

Uppskattad ränta: 1,5%

Ränta efter avdrag: 1,05%

Årskostnad: ca 2900 kr

Föreningens räntekostnad för samma lägenhet idag: ca 1100 kr/år.

Föreningen har en pantbrevskostnad på ca 5500 kr för denna lägenhets pant om pantbrev tas ut för hela beloppet. **Detta är kanske det största argumentet för ett kapitaltillskott..**



4. Balansera gränsen för att få in så mycket pengar som föreningen behöver SAMTIDIGT **få med tillräckligt med medlemmar för att överhuvudtaget kunna genomföra kapitaltillskottet i vår förening.**
5. För att **kunna göra ett kapitaltillskott** behöver vi 100% av rösterna eller 2/3 majoritet ihop med hyresnämndens godkännande att detta inte missgynnar någon medlem.
6. Vad händer **politiskt** framöver – valår 2018 – med exempelvis **räntebidraget**?
7. Reporäntan i Sverige vid 2020 års utgång ligger på 3%
8. Reporäntan i Sverige vid 2022 års utgång ligger på 6%
9. Enligt styrelsens "best guess 2017" så bedömer föreningen att utan renoveringsåtgärder av formatet "hela hus" – så kan man årligen maximalt spara/gå plus på 1 MSEK.
10. **Inga hyresrätter kan upplåtas/säljas** under åren 2018-2023 – eftersom vi ALDRIG kan budgetera med dessa.
11. **Inga avgiftshöjningar** sker under åren 2018-2023.



Ofrånkomligt att intressen ställs emot varandra i samband med prioriteringar av alla slag.

Att INTE välja – är OCKSÅ att aktivt välja respektive välja bort något/några alternativ.

Exempel på alternativ att förhålla sig till – vilka kommer ställas mot varandra och av våra boende graderas i kommande enkäten

- avgiftshöjningar
- kapitaltillskott i någon form – gemensam kontra frivillig?
- exploatering av vindsutrymmen
- försäljning av garage
- exploatering – tillbyggnad flera våningar med nya lägenheter ovanpå Guldhedsgården och/eller Akidolokalen/gamla tvätteriet
- bygga lägenheter/radhus av garaget mitt emot RG 12

Vilket alternativ föredrar du allra helst? (sätt 1- 10 – där 1 är Otänkbart, absolut inte och 10 Absolut, mycket gärna etc.)

Vilket/vilka alternativ vill du absolut undvika?

Hur lätt skulle hushållet ha att utöka sin belåning med 3´SEK/kvm X hushållets lägenhetsarea?

AGENDA

1

Välkomna

- en kort presentation av styrelsen

2

Vår ekonomi

- utfall så här långt 2017
- budget 2018
- förslag till räntepolicy
- Information från kapitalanskaffningsgruppen

3

Vårt underhåll

- genomförda projekt
- planer för de kommande åren

5

Vår utemiljö

- brandsäkerhet mm

6

Vårt entreprenörsavtal

- upphandling

7

Information från Valberedningen

8

Övriga frågor

- Stadgeändringar

Underhållsplaner för
BRF Norra Guldheden nr 1
2012-2021



















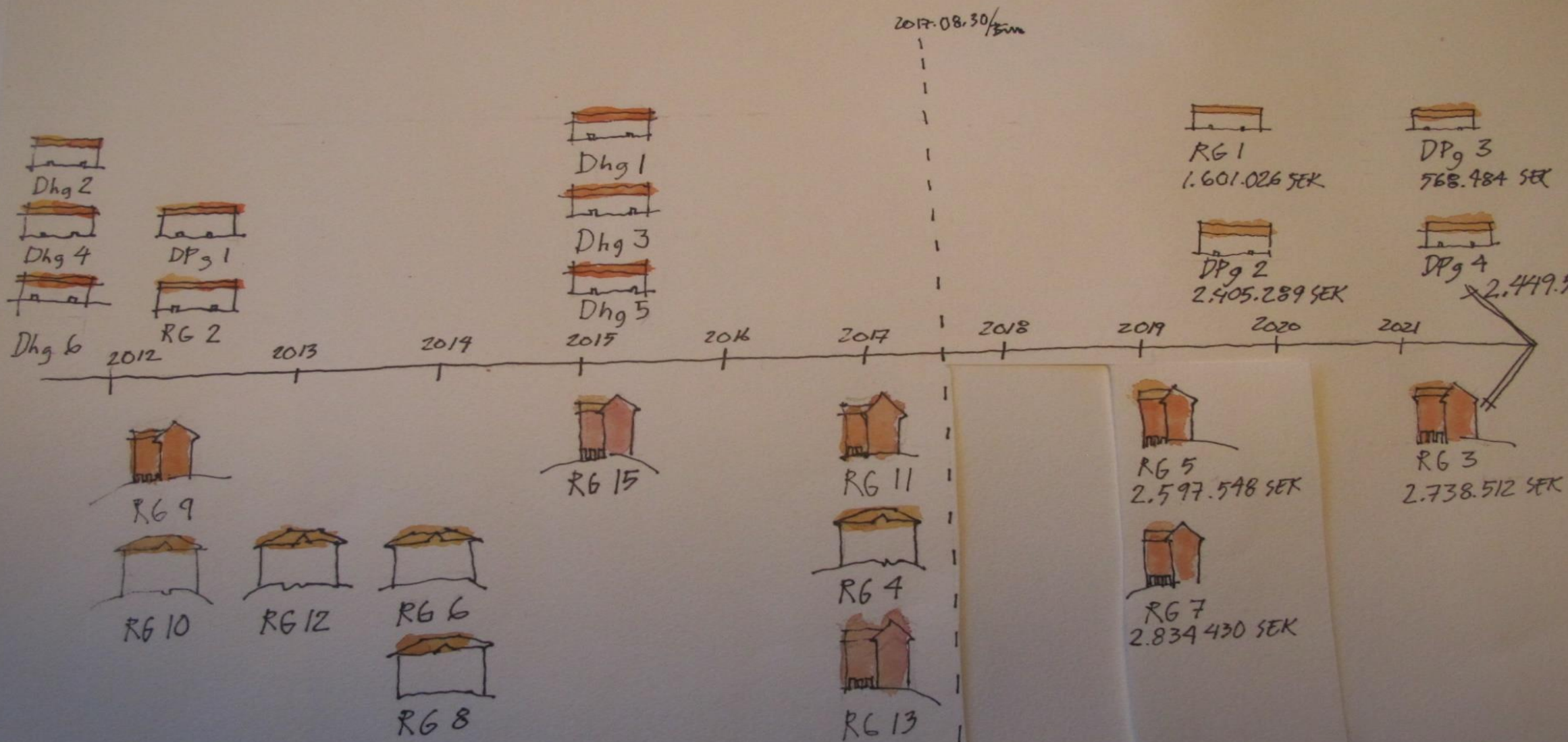




Tidplan för underhåll 2012 -2021

I BRF Norra Guldheden nr 1

TIDPLAN UNDERHÅLL NORRA GULDHEDEN NR 1 2012-2021



underhållsplaner

Åtgärder inför 2018

- OVK
- Elcentraler/gamla ledningar
- Trapphus



Tidplan för trapphusmålning

Gata	Nr	Åtgärdsår	Gata	Nr	Åtgärdsår
DP	1	2018	RG	9	2021
DP	3	2018	RG	10	2021
RG	2	2018	RG	12	2021
RG	1	2019	DH	6	2021
RG	7	2019	DH	1	2023
RG	11	2019	DH	3	2023
RG	13	2019	DH	5	2023
RG	4	2020	DP	4	2025
RG	6	2020	DH	2	2026
RG	3	2021	DH	4	2026
RG	5	2021	DP	2	2029
RG	8	2021	RG	15	2029

Antal uppgångar/år	
2018	7
2019	6
2020	2
2021	8
2022	0
2023	6
2024	0
2025	2
2026	4
2027	0
2028	0
2029	3

AGENDA

1

Välkomna

- en kort presentation av styrelsen

2

Vår ekonomi

- utfall så här långt 2017
- budget 2018
- förslag till räntepolicy
- Information från kapitalanskaffningsgruppen

3

Vårt underhåll

- genomförda projekt
- planer för de kommande åren

5

Vår utemiljö

- brandsäkerhet mm

6

Vårt entreprenörsavtal

- upphandling

7

Information från Valberedningen

8

Övriga frågor

- Stadgeändringar

PLASTFÖRPACKNINGAR
HÅRDA OCH MJUKA

Utegrupp 7
2 av 100 cm
1/12 2018

Utegrupp 6
2 av 100 cm
1/12 2018

Ett år med Utegruppen



3-10 mars



20-27 maj

vårens röjdag



vårens planteringsdag

22-29 september

höstens planteringsdag

1-8 oktober

höstens röjdag



Både røj- och planteringsdagar genomför vi i samverkan med Riksbyggen.

Utöver dessa aktiviteter ansvarar vi för arbetet med att uppfylla Räddningstjänstens krav på brandvägar till samtliga byggnader och kontakterna med Renova när det gäller sophanteringen.



AGENDA

1

Välkomna

- en kort presentation av styrelsen

2

Vår ekonomi

- utfall så här långt 2017
- budget 2018
- förslag till räntepolicy
- Information från kapitalanskaffningsgruppen

3

Vårt underhåll

- genomförda projekt
- planer för de kommande åren

5

Vår utemiljö

- brandsäkerhet mm

6

Vårt entreprenörsavtal

- upphandling

7

Information från Valberedningen

8

Övriga frågor

- Stadgeändringar

Vårt entreprenörsavtal

AGENDA

1

Välkomna

- en kort presentation av styrelsen

2

Vår ekonomi

- utfall så här långt 2017
- budget 2018
- förslag till räntepolicy
- Information från kapitalanskaffningsgruppen

3

Vårt underhåll

- genomförda projekt
- planer för de kommande åren

5

Vår utemiljö

- brandsäkerhet mm

6

Vårt entreprenörsavtal

- upphandling

7

Information från Valberedningen

8

Övriga frågor

- Stadgeändringar

AGENDA

1

Välkomna

- en kort presentation av styrelsen

2

Vår ekonomi

- utfall så här långt 2017
- budget 2018
- förslag till räntepolicy
- Information från kapitalanskaffningsgruppen

3

Vårt underhåll

- genomförda projekt
- planer för de kommande åren

5

Vår utemiljö

- brandsäkerhet mm

6

Vårt entreprenörsavtal

- upphandling

7

Information från Valberedningen

8

Övriga frågor

- Stadgeändringar