

# Informationsmöte

Brf Norra Guldheden, 2018-12-05

# Agenda

- **Om styrelsen**
- **Ekonomi**
- **Underhåll**
- **Utemiljö**

- **Övriga projekt**
  - Ventilation (OVK)
  - Elbilsaddning
  - Upphandling förvaltning
  - Upphandling bredband
- **Övriga frågor**



# Agenda

## • Om styrelsen

- **Ekonomi**
- **Underhåll**
- **Utemiljö**

## • Övriga projekt

- Ventilation (OVK)
- Elbilsaddning
- Upphandling förvaltning
- Upphandling bredband

## • Övriga frågor



# Om styrelsen

- Ursprungligen 9 men numera 8 medlemmar
- 6 ledamöter och 2 suppleanter
- Vi representerar alla hustyper och gator
- Vi är en blandning av nya och gamla medlemmar
- Alla jobbar heltid (nästan)
- 3 av oss fick barn under året



# Detta är vi i styrelsen 2018/2019

Barbara Lundberg	Ordförande
Miranda Engdahl	Vice Ordförande
Kristoffer Persson	Kassör
Martin Viker	Sekreterare + kommunikation
Catarina Schiller	Teknikgruppen
Eva Edgren	Teknikgruppen
Amir Limané	Utegruppen + kommunikation
Linus Lind	Utegruppen



# Agenda

- Om styrelsen

- **Ekonomi**

- Underhåll

- Utemiljö

- Övriga projekt

- Ventilation (OVK)
- Elbilsladdning
- Upphandling förvaltning
- Upphandling bredband

- Övriga frågor



# Prognos 2018

<b>Resultat och kassaflöde, Tkr</b>	<b>Resultat 2017</b>	<b>Prognos 2018</b>
Årsavgifter & Hyror	33 239	32 098
Driftkostnader	-12 093	-12 087
Övr kostnader	-2 799	-5 628
Personalkostnader	-349	-367
Avskrivningar	-10 503	-10 504
Räntekostnader	-5 922	-5 194
<b>Resultat</b>	<b>1 572</b>	<b>-1 682</b>
<i>Ingående Likviditet</i>	9 750	7 662
Avskrivningar	10 503	10 504
Investeringar	-10 847	
Försäljning lägenhet		7 000
Förändring kundfordringar	-710	
Förändring skulder	-2 606	
<b>Utgående Likviditet</b>	<b>7 662</b>	<b>23 484</b>

# Prognos 2018

Resultat och kassaflöde, Tkr	Resultat 2017	Prognos 2018
Årsavgifter & Hyror	33 239	32 098
Driftkostnader	-12 093	-12 087
Övr kostnader	-2 799	-5 628
Personalkostnader	-349	-367
Avskrivningar	-10 503	-10 504
Räntekostnader	-5 922	-5 194
<b>Resultat</b>	<b>1 572</b>	<b>-1 682</b>
<i>Ingående Likviditet</i>	9 750	7 662
Avskrivningar	10 503	10 504
Investeringar	-10 847	
Försäljning lägenhet		7 000
Förändring kundfordringar	-710	
Förändring skulder	-2 606	
<b>Utgående Likviditet</b>	<b>7 662</b>	<b>23 484</b>

← Inga större projekt under 2018

← Två lägenhetsförsäljningar

← Pengar över i kassan till kommande renoveringar



# Budget 2019

Resultat och kassaflöde, Tkr	Resultat 2017	Prognos 2018	Budget 2019
Årsavgifter & Hyror	33 239	32 098	30 517
Driftkostnader	-12 093	-12 087	-12 144
Övr kostnader	-2 799	-5 628	-6 419
Personalkostnader	-349	-367	-375
Avskrivningar	-10 503	-10 504	-10 812
Räntekostnader	-5 922	-5 194	-5 150
<b>Resultat</b>	<b>1 572</b>	<b>-1 682</b>	<b>-4 383</b>
<i>Ingående Likviditet</i>	9 750	7 662	23 484
Avskrivningar	10 503	10 504	10 812
Investeringar	-10 847		-6 055
Försäljning lägenhet		7 000	4 000
Förändring kundfordringar	-710		
Förändring skulder	-2 606		
<b>Utgående Likviditet</b>	<b>7 662</b>	<b>23 484</b>	<b>27 858</b>

# Budget 2019

Resultat och kassaflöde, Tkr	Resultat 2017	Prognos 2018	Budget 2019
Årsavgifter & Hyror	33 239	32 098	30 517
Driftkostnader	-12 093	-12 087	-12 144
Övr kostnader	-2 799	-5 628	-6 419
Personalkostnader	-349	-367	-375
Avskrivningar	-10 503	-10 504	-10 812
Räntekostnader	-5 922	-5 194	-5 150
<b>Resultat</b>	<b>1 572</b>	<b>-1 682</b>	<b>-4 383</b>
<i>Ingående Likviditet</i>	9 750	7 662	23 484
Avskrivningar	10 503	10 504	10 812
Investeringar	-10 847		-6 055
Försäljning lägenhet		7 000	4 000
Förändring kundfordringar	-710		
Förändring skulder	-2 606		
<b>Utgående Likviditet</b>	<b>7 662</b>	<b>23 484</b>	<b>27 858</b>

← Trapphus  
Ventilationsåtgärder  
Stamventiler  
EI – källare o vind

← Utomhusbelysning  
Ventilationsåtgärder (fläktar)  
Källardörrar  
Brandgator

# Kassaflödesprognos 5 år

Resultat och kassaflöde, Tkr	Resultat 2017	Prognos 2018	Budget 2019	2020	2021	2022	2023
Årsavgifter & Hyror	33 239	32 098	30 517	30 587	30 657	30 727	30 797
Driftkostnader	-12 093	-12 087	-12 144	-9 327	-9 513	-9 704	-9 898
Övr kostnader	-2 799	-5 628	-6 419	-6 547	-6 678	-6 812	-6 948
Personalkostnader	-349	-367	-375	-379	-383	-386	-390
Avskrivningar	-10 503	-10 504	-10 812	-11 028	-11 249	-11 474	-11 703
Räntekostnader	-5 922	-5 194	-5 150	-5 153	-5 256	-5 261	-5 366
<b>Resultat</b>	<b>1 572</b>	<b>-1 682</b>	<b>-4 383</b>	<b>-1 847</b>	<b>-2 422</b>	<b>-2 910</b>	<b>-3 509</b>
<i>Ingående Likviditet</i>	9 750	7 662	23 484	27 858	23 039	10 866	5 430
Avskrivningar	10 503	10 504	10 812	11 028	11 249	11 474	11 703
Investeringar	-10 847		-6 055	-14 000	-21 000	-14 000	-11 000
Försäljning lägenhet		7 000	4 000				
Förändring kundfordringar	-710						
Förändring skulder	-2 606						
<b>Utgående Likviditet</b>	<b>7 662</b>	<b>23 484</b>	<b>27 858</b>	<b>23 039</b>	<b>10 866</b>	<b>5 430</b>	<b>2 624</b>

# Kassaflödesprognos 5 år

Resultat och kassaflöde, Tkr	Resultat 2017	Prognos 2018	Budget 2019	2020	2021	2022	2023	
Årsavgifter & Hyror	33 239	32 098	30 517	30 587	30 657	30 727	30 797	← Antagande om att avgifter ej höjs
Driftkostnader	-12 093	-12 087	-12 144	-9 327	-9 513	-9 704	-9 898	
Övr kostnader	-2 799	-5 628	-6 419	-6 547	-6 678	-6 812	-6 948	
Personalkostnader	-349	-367	-375	-379	-383	-386	-390	
Avskrivningar	-10 503	-10 504	-10 812	-11 028	-11 249	-11 474	-11 703	← Antagande om stabil räntekostnad
Räntekostnader	-5 922	-5 194	-5 150	-5 153	-5 256	-5 261	-5 366	
<b>Resultat</b>	<b>1 572</b>	<b>-1 682</b>	<b>-4 383</b>	<b>-1 847</b>	<b>-2 422</b>	<b>-2 910</b>	<b>-3 509</b>	
<i>Ingående Likviditet</i>	9 750	7 662	23 484	27 858	23 039	10 866	5 430	← Schablonkostnad för renowering av resterande 7 hus
Avskrivningar	10 503	10 504	10 812	11 028	11 249	11 474	11 703	
Investeringar	-10 847		-6 055	-14 000	-21 000	-14 000	-11 000	
Försäljning lägenhet		7 000	4 000					
Förändring kundfordringar	-710							
Förändring skulder	-2 606							
<b>Utgående Likviditet</b>	<b>7 662</b>	<b>23 484</b>	<b>27 858</b>	<b>23 039</b>	<b>10 866</b>	<b>5 430</b>	<b>2 624</b>	

# Agenda

- Om styrelsen
- Ekonomi
- **Underhåll**
- Utemiljö

- **Övriga projekt**
  - Ventilation (OVK)
  - Elbilsladdning
  - Upphandling förvaltning
  - Upphandling bredband
- **Övriga frågor**



# Åtgärder inför 2019

- Elcentraler/gamla ledningar
- Energieffektivisering - inventering
- Målning trapphus
- Byta till säkerhetsdörrar
- Förbereda åtgärder inför byggetapp V



# Åtgärder inför 2020-2023

Starta ombyggnadsetapp V:

Raketgatan 1 och Daniel Petterssons gata 3 är de hus som står först i prioriteringsordningen.

Vi kommer även att se över Aikidolokalen, Oasen och festlokalen i etapp V.

Planera för resterande ombyggnadsetapper.







# Agenda

- Om styrelsen
- Ekonomi
- Underhåll

- Utemiljö

## • Övriga projekt

- Ventilation (OVK)
- Elbilsladdning
- Upphandling förvaltning
- Upphandling bredband

## • Övriga frågor



# Detta är utegruppen

- Består av engagerade medlemmar och styrelsemedlemmar som vill bidra till en trevlig utemiljö
- Utegruppen anordnar årligen flera röjdagar och planteringsdagar
- Tillhandahåller pallkragar i vårt område

Vill du ha en pallkrage eller vill du engagera dig i skötseln vårt område? Kontakta [ute@brfnorraguldheden.se](mailto:ute@brfnorraguldheden.se)



# Projekt Brandvägar

- Vi har fått ett föreläggande från Brandskyddsmyndigheten att anlägga brandvägar för att brandkårens stegbilar ska kunna nå lägenheterna högst upp i höghusen
- Detta innebär ingrepp i vår utemiljö genom bland annat markförstärkning och nedtagning av träd
- Föreningen kommer att engagera en landskapsarkitekt för att minimera påverkan
- Brandskyddsmyndigheten har nu godkänt vårt åtgärdsförslag











# Agenda

- Om styrelsen
- Ekonomi
- Underhåll
- Utemiljö

## • Övriga projekt

- Ventilation (OVK)
- Elbilsladdning
- Upphandling förvaltning
- Upphandling bredband

## • Övriga frågor



# Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)

- En besiktning av våra ventilationssystem gjordes runt årsskiftet 2016/2017
- Ett stort antal brister uppdagades, varav vissa är föreningens ansvar och andra är medlemmens ansvar
- Föreningen har skickat ut brev till 97 lägenheter som har igensatta ventiler samt 122 lägenheter där besiktningsmannen ej fått tillträde
- Föreningen har blivit tvungen att upphandla en ny ventilationsfirma vilket lett till förseningar i projektet

  
BRF NORRA GULDHEDEN NR 1

**Obligatoriska åtgärder på ventilationen i er lägenhet**

Lägenhetsnummer \_\_\_\_\_

Hej

En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts i föreningen under 2016 och 2017 för att säkerställa att inomhusklimatet är bra och att ventilationssystemen fungerar.

Vid besiktningen upptäcktes det ett flertal brister i våra hus. Vissa av feLEN är medlemmarnas ansvar och i just er lägenhet hittade besiktningsmännen följande fel där ansvaret ligger på lägenhetsinnehavaren:

Anmärkning	
Rum	Klaffventil, övermålad
Åtgärd	vard
	Ventilen är igensatt. Skär upp/lossa ventilen så att den är öppningsbar.

Lägenhetsinnehavaren är ansvarig för att vidta åtgärder i lägenheten. Vi ber er därför att åtgärda felet samt fylla i nedanstående svarsdel och returnera till oss då felet är åtgärdat, dock senast 31 oktober 2018. Du kan också maila uppgifterna nedan till styrelsen@brfnorraguldheden.se, ange "OVK" i ämnesraden.

En ombesiktning kommer att ske i november 2018. Om felet inte är åtgärdat kommer entreprenören att göra det på plats och ni kommer att faktureras kostnaden.

För frågor, kontakta styrelsen@brfnorraguldheden.se, ange "OVK" i ämnesraden.

Vänliga hälsningar,  
Styrelsen, BRF Norra Guldheden nr 1

-----

Lägenhetsnummer: \_\_\_\_\_  
Adress: \_\_\_\_\_  
Vidtagen åtgärd: \_\_\_\_\_

Undertecknad intygar härmed att ovan är korrigerat.

Namn: \_\_\_\_\_  
Namnförtydligande: \_\_\_\_\_

Lämnas i brevlådan till styrelserummet på Raketgatan 7 (Källaringången)

# Nästa steg

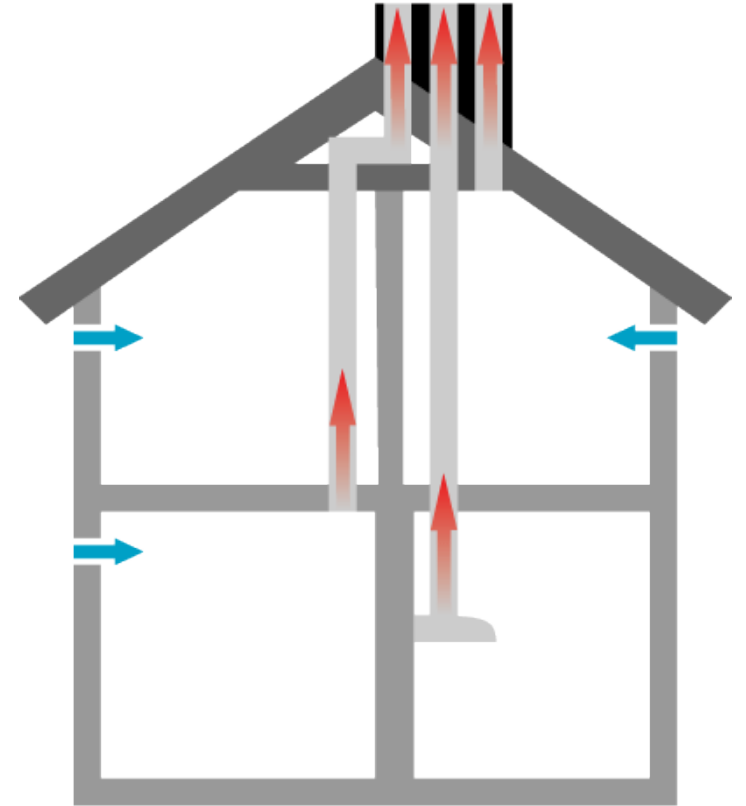
- En extern projektledare kommer att tillsättas
- Medlemmar med mer avancerade fel i sina lägenheter kommer att få erbjudande från firma som kan korrigera
- Föreningen kommer att åtgärda fel som ej är medlems ansvar
- Ombesiktning och nybesiktning





# Våra ventilationssystem

- Alla hus utom de röda höghusen har självdragsventilation
- Självdraget fungerar genom att uteluft tas in genom friskluftsventiler medan varm luft stiger och sugas ut genom utsugsventiler
- För att ventilationen ska fungera bör ventiler hållas öppna – de får inte sättas igen
- Det är förbjudet att koppla en motordriven köksfläkt till ventilationskanalen



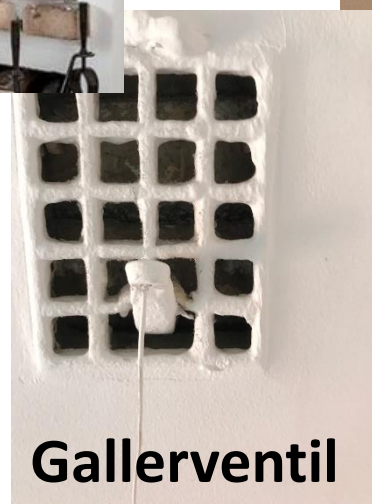
**Kom ihåg att du delar ventilationskanaler med dina grannar**



## Friskluftsventiler



## Utsugsventiler



# Agenda

- Om styrelsen
- Ekonomi
- Underhåll
- Utemiljö

## • Övriga projekt

- Ventilation (OVK)
- Elbilsladdning
- Upphandling förvaltning
- Upphandling bredband

## • Övriga frågor



# Projekt elbilsladdning

- Föreningen har beviljats bidrag från Klimatklivet för att installera 5-6 laddplatser
- Upphandling av entreprenör pågår.
- Projektet väntas vara färdigt sommaren 2019
- Medlemmar med laddbara fordon kommer ges förtur att hyra platserna
- Möjlighet att utöka antalet laddplatser i framtiden
- Lämpligaste plats är föreningens mark framför förskolan på Daniel P 6



# Agenda

- Om styrelsen
- Ekonomi
- Underhåll
- Utemiljö

## • Övriga projekt

- Ventilation (OVK)
- Elbilsladdning
- Upphandling förvaltning
- Upphandling bredband

## • Övriga frågor



# Vårt entreprenörsavtal

uppsagt per 2019-04-30

- \* Konsulthjälp med upphandlingen (Tom Hansson)
- \* Förfrågan skickad till 8 olika företag
- \* Sista anbudsdag idag

# Agenda

- Om styrelsen
- Ekonomi
- Underhåll
- Utemiljö

## • Övriga projekt

- Ventilation (OVK)
- Elbilsladdning
- Upphandling förvaltning
- Upphandling bredband

## • Övriga frågor



# ”Gruppavtal”-Vad innebär det för oss boende?

- En ”tvingande” anslutning för Bredband, TV och Telefoni för alla hushåll från en och samma leverantör
- Innebär en obligatorisk kostnad som läggs på månadsavgiften och betalas via ordinarie avier
- **Hur har vi gått tillväga?**
- Vi har begärt in offerter från fyra olika leverantörer
- Uppnått likvärdighet i offerterna t.ex. när det gäller vad som ingår i priset, och hur lång tid föreningen binder sig gentemot leverantören



# Vad blir kostnaden?

- Enligt offerter vi fått in från fyra leverantörer: cirka 200-230 kronor/månad och hushåll
- Vad får vi för pengarna?
  - Bredband med kapacitet från 100/10 Mb/s upp till 1000/1000 Mb/s (skiljer sig mellan leverantörerna)
  - Digital-TV med mellan 15-17 kanaler där de "vanligaste" TV-kanalerna ingår
  - Telefoni (varje medlem betalar samtalsavgifterna själv)
  - En router per hushåll
  - En digitalbox per hushåll
  - Installationshjälp för den som behöver

# Några prisjämförelser

- Fast avgift idag om man använder Telia via telejacket: 205 kronor/månad (samtalskostnader tillkommer)
- Bredband 100/100 och TV Lagom via Telia cirka 650 kronor/månad
- Samma hastighet och utbud via ComHem cirka 600 kronor/månad

# Fördelar

- Billigare för de som har bredband och TV (eller endast bredband) via Telia eller ComHem idag
- Samma kostnad för de som enbart har telefoni via jacket från Telia idag

# Tidsplan

- Information om processen här och nu
- Ett konkret förslag för årsstämman att ta ställning till i april 2019
- Genomförande tidigast andra halvan av 2019

