

Extrastämman

11 februari 2024

Brf Lisö1

Föreningens ekonomi och dräneringen

- Göra hela dräneringen mm nu?
- Göra delar nu och resten senare?
- Skjuta på dräneringen mm till sen?

Behovsanalysen

- August Eklund, Skyhill
- Christer Törnros, Skyhill

BRF Lisö 1 – Extra föreningsstämma

Underhåll:

- Dränering.
- Dagvatten (utvändigt).
- Avlopp (utvändigt).
- Vatten (utvändigt).
- Markytor.

Allmänt om underhåll

- Material i byggnadsdelar och installationer bryts över tid ner och förlorar sin funktion. Till slut når detta en punkt där skador eller akuta problem uppstår.
- Underhållsplan.
- Bedömd teknisk livslängd – Teoretisk livslängd för olika material, byggnadsdelar och installationssystem.
- Renoveringar och akuta insatser – Kan skjuta upp byte av material, byggnadsdel eller installationssystem. Den totala kostnaden ökar.
- Byte av material, byggnadsdel eller installationssystem – Nollställer tiden för den tekniska livslängden.

Underhållsdel 1 - Dränering

Vad är dräneringens främsta uppgift?

- Fuktskydd - skydda byggnaderna från fukt.
- Dräneringens främsta uppgift är att avleda överflödigt vatten från marken runt byggnaderna för att förhindra vattenskador, översvämningar och markfuktighet som kan skada byggnaderna.
- Detta genom bl.a. dräneringsledningar i mark och dränerande lager/skikt utanför grundmuren.

Dränering 1958 (principskiss sektion)

Figur 8.

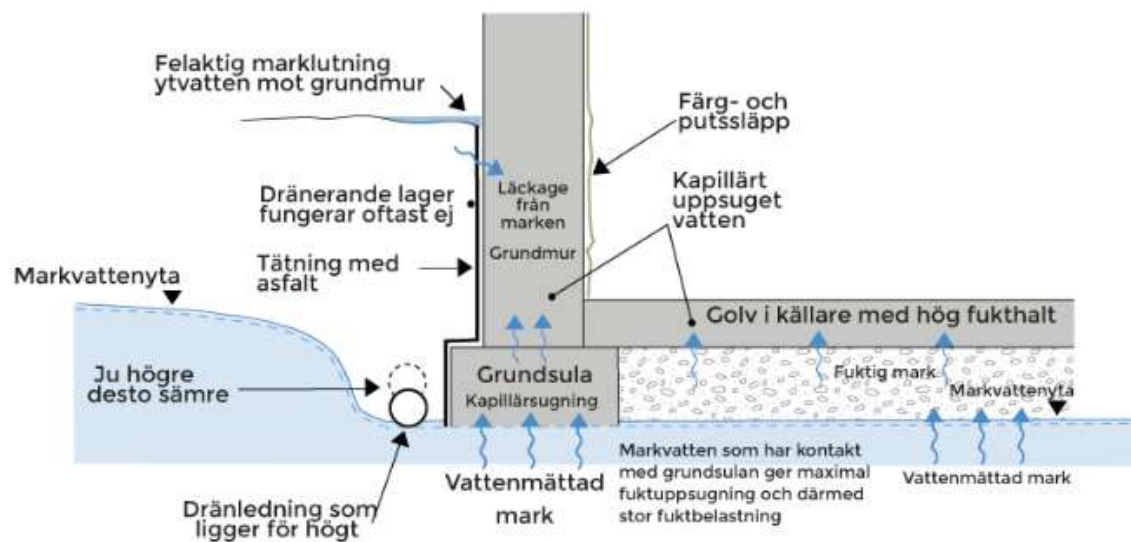
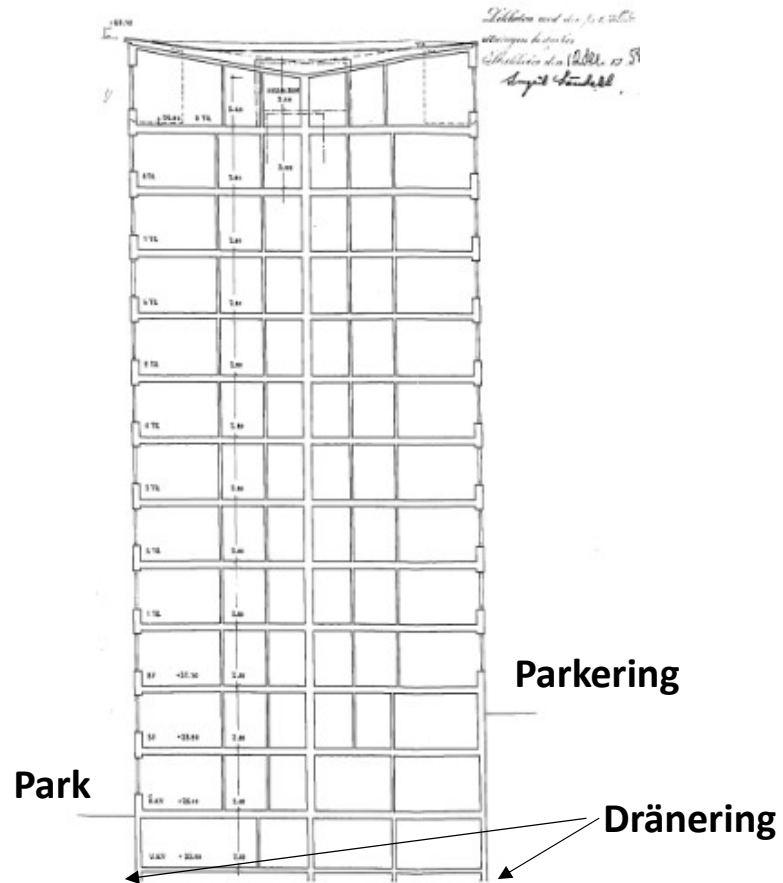


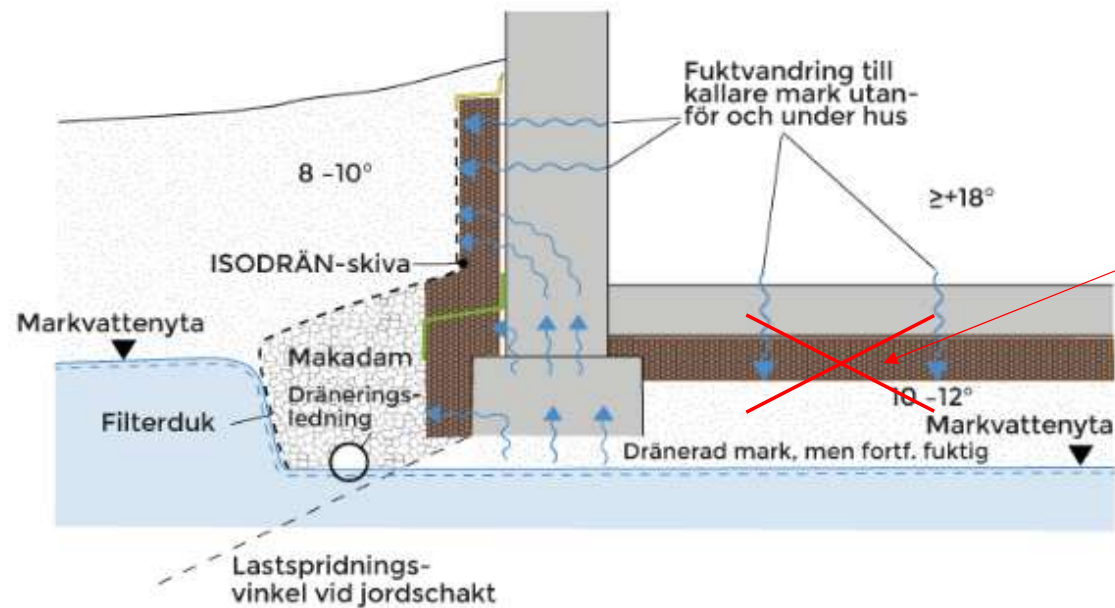
Bild: Utklipp från Isodran.se

Hus 62 – Relationshandling sektion



Dränering 2024 (principskiss sektion)

Figur 12.



Ej planerat /
möjligt

Bild: Utklipp från Isodran.se

Dränering 2024 (principskiss sektion)

Figur 12a.

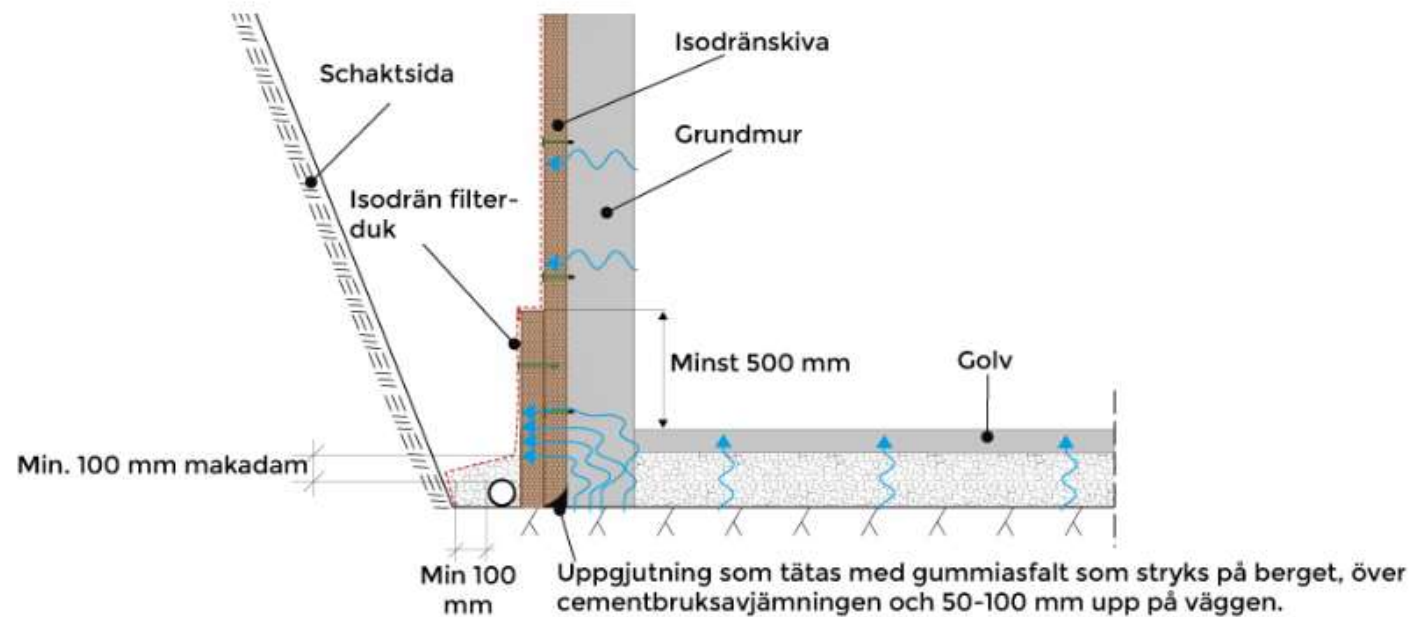


Bild: Utklipp från Isodran.se

Byte av dränering

Det som talar för en omdränering nu:

- Den tekniska livslängden har gått ut.
- Förebygga problem med fukt i konstruktionen långsiktigt.
- Förebygga inträngande vatten. Inträngande vatten kan leda till skador på egendom som förvaras i förråd.
- Förbättra dräneringens funktion.
- Om byte av dagvatten och andra underhåll ska utföras, bör dräneringen utföras samtidigt.

Det som talar för att ni kan vänta med en omdränering:

- Inga akuta problem med fukt i konstruktion, som påverkar inomhusmiljön eller betongkonstruktionens beständighet. (November 2023).
- Resultat från utredning av fuktsakkunnig Filip Stenfeldt, Polygon. (November 2023).
- Resultat från utredning av betongsakkunnig Alberto León, RISE. (November 2023).

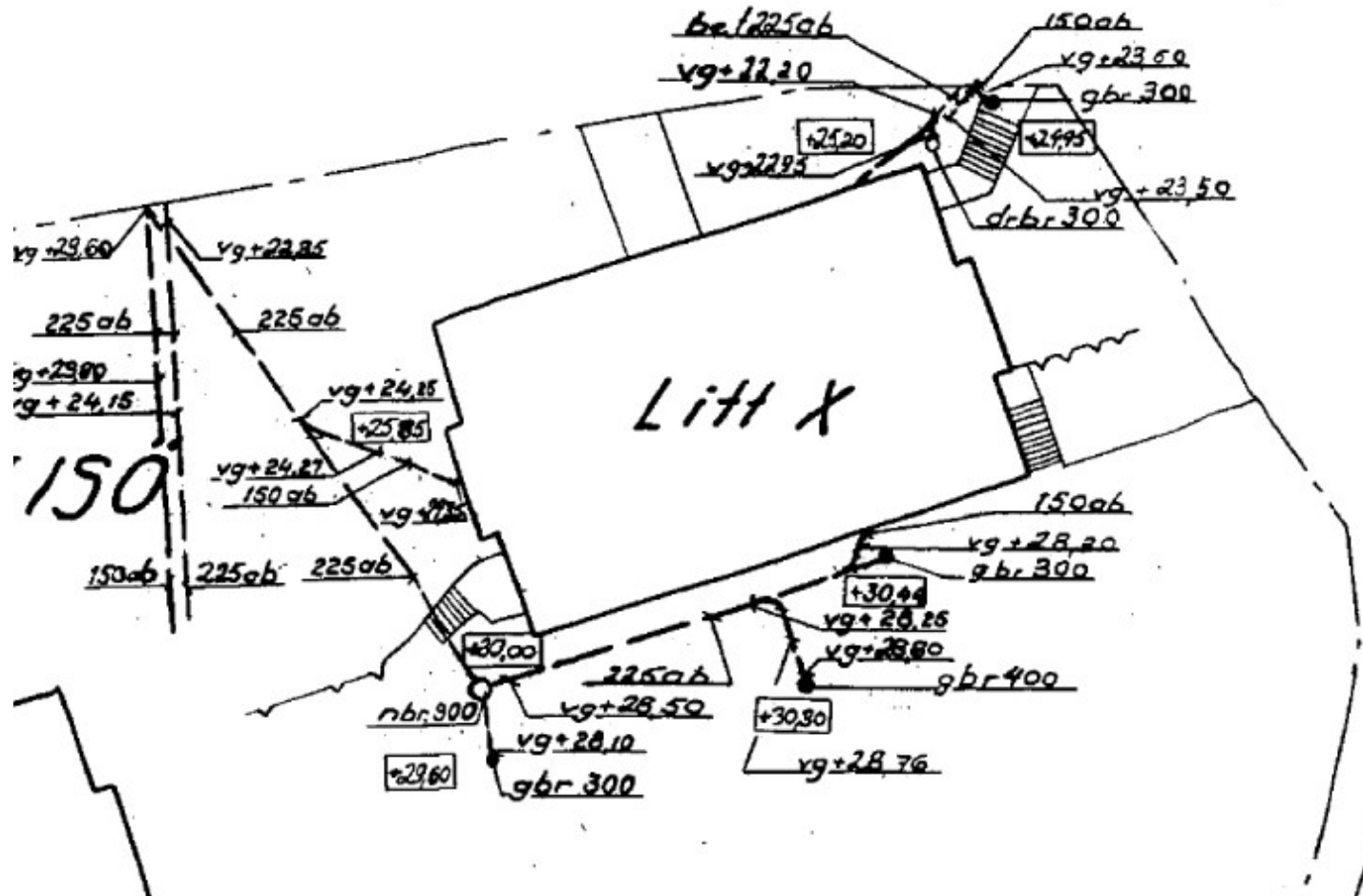
Underhållsdel 2 - Dagvatten



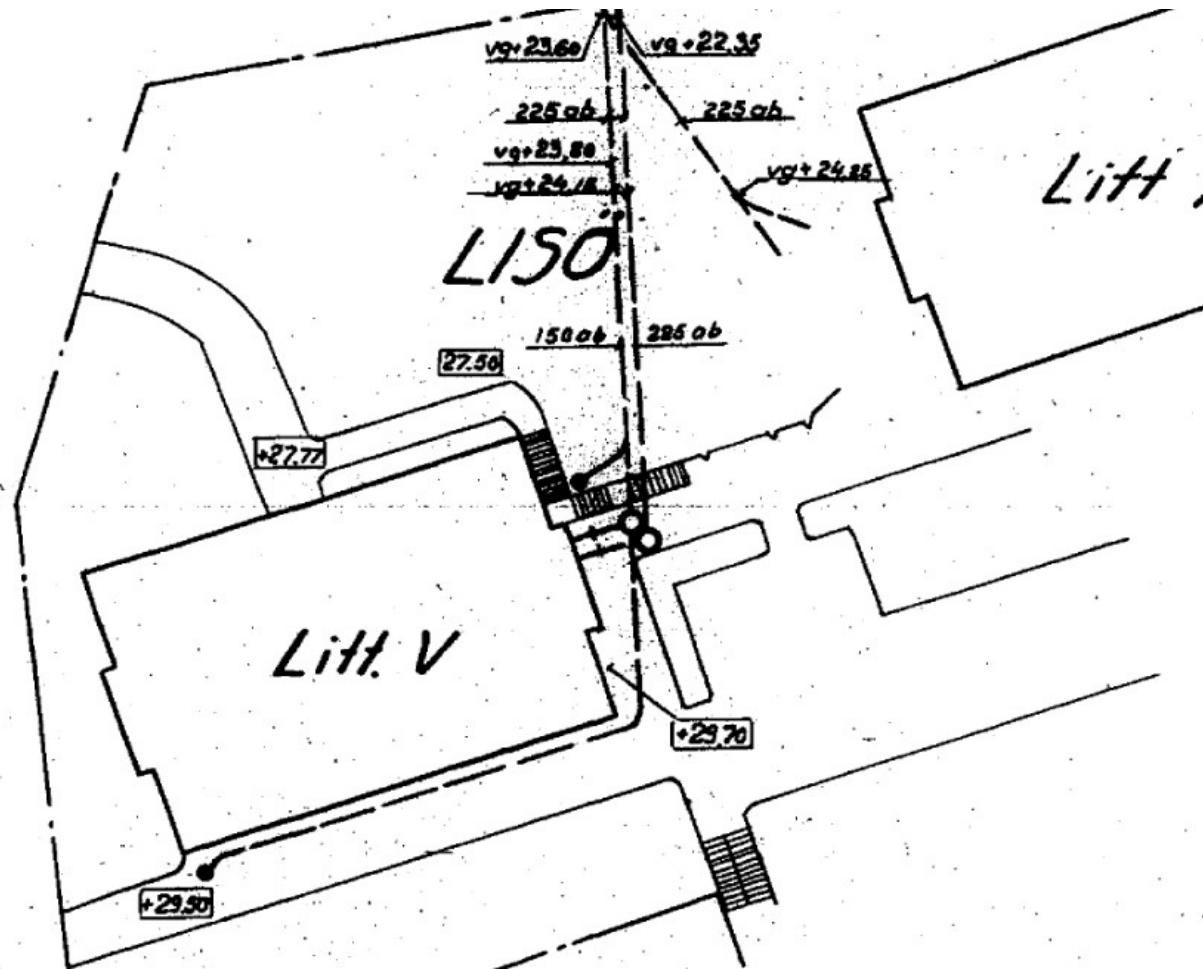
Vad är dagvattensystemets främsta uppgift?

- Skydda byggnaderna från fukt.
- Att samla upp och avleda regn- och smältvatten från tak, parkering, gårdar och andra ytor för att förhindra översvämningar.
- Avbelasta dräneringen genom att samla upp och leda bort vatten från regn och snösmältning.

Hur ser ert dagvattensystem ut idag? (Hus 62)



Hur ser ert dagvattensystem ut idag? (Hus 64)



Kommunens förbindelsepunkter (anslutningspunkter)



Byte av dagvattensystem

Det som talar för byte av hela dagvattensystemet nu:

- Röranalys rapport visar på bl.a. hinder i ledning, skada på rör och fogförskjutningar.
- Förebygga problem långsiktigt.
- Vid punktinsatser finns det risk för att nya skador uppstår på andra ställen än där åtgärd utförts, eftersom systemet är gammalt och utbrett.
- Skador har åtgärdats tidigare, vilket tyder på att det funnits problem historiskt.
- Det går att förbättra dagvattenhanteringen om systemet byts ut.
- Om dränering ska utföras behöver dagvattenledningar bytas ut där rör och brunnar ligger förlagda i schakten för dräneringen. Hela dagvattensystemet bör då bytas ut samtidigt.

Det som talar för att ni kan vänta med byte av hela dagvattensystemet:

- Alternativet till att byta hela dagvattensystemet är att byta ut delar av systemet. Vilket ger en lägre kostnad på kort sikt, men en högre kostnad på lång sikt.

Underhållsdel 3 – Utvändigt avlopp (spillvatten)



Byte av utvändigt avloppssystem

Det som talar för byte av avlopp nu:

- Den tekniska livslängden för avloppssystemet har gått ut.
- Förebygga problem långsiktigt.
- Om dagvattensystem och/eller dränering ska bytas, bör avloppssystem bytas samtidigt (ligger inom samma schaktområde).

Det som talar för att ni kan vänta med byte av avlopp nu:

- Det finns inga kända skador. Utvändigt avlopp har ej filmats.

Underhållsdel 4 – Utvändigt vatten



Byte av utvändiga vattenledningar (kallvatten)

Det som talar för byte av vatten nu:

- Den tekniska livslängden har troligtvis uppnåtts. Vi vet inte exakt material det är, därför är det svårt att veta.
- Förebygga problem långsiktigt. Akuta problem med läckage kommer att påverka samtliga boende och kan leda till höga kostnader för åtgärder.
- Om dränering eller/och byte av avloppssystem ska utföras, bör vattenledningen bytas ut samtidigt.

Det som talar för att ni kan vänta med byte av vatten:

Underhållsdel 5 - Markytor



Byte av markytor (asfalterade ytor)

Det som talar för byte av markytor nu:

- Asfalten vid hus 62 lutar in mot huset (ska luta ut) och det förekommer gropar.
- Marken på övre parkering har börjat sätta sig mot slänten.
- Marken med asfalt har generellt ojämna ytor med sättningar och sprickor som påverkar avrinningen till dagvattensystem.
- Ojämnheter gör att det bildas pölar och på vintern isfläckar.
- Ojämnheter kan även försvåra framkomligheter för rörelsehindrade.
- Om dränering och dagvatten ska bytas, bör samtliga markytor åtgärdas samtidigt.

Det som talar för att ni kan vänta med byte av markytor:

- Utförs inte dränering eller byte av dagvatten kan även markytorna vänta.

Allt på en gång eller lite i taget?

Styrelsens mening

- Yttre VA behöver göras nu
 - Dräneringen behöver delvis göras nu, men kan delvis väntas med
 - Smart dock att göra dränering när yttre VA görs – slippa göra om vissa delar två gånger
 - Markytorna görs samtidigt
 - Räcker inte att bara lappa och laga – inte långsiktigt hållbart
 - Skyddsrum att ta hand om
 - Smart att göra arbetet nu när ekonomin står still och det finns lediga resurser
-
- Ta lån för att sprida kostnaden på en längre tid (40 eller 80 år)
 - Höja avgiften för att täcka för framtida underhåll
 - Använda lägenhetsförsäljningar för att betala av lånen
 - Orealiserade tillgångar på 40-50 mnkr i de 13 hyresrätter vi har kvar efter 2024

Finansiering av underhåll

Tillgångar

- Byggnad och mark
- Maskiner och inventarier
- Kortfristiga fordringar
- Kassa och bank

Skulder + Eget kapital

- Skulder:
 - Lån
 - Leverantörsskulder
- Eget kapital:
 - Bundet eget kapital
 - Fritt eget kapital

Finansiering av underhåll sker med medel på bank eller genom lån.

Lån eller avgifter

- Löpande underhåll ska finansieras med avgifter
- Periodiskt underhåll (längre intervaller)
 - Bygga upp tillgångarna succesivt via avgifter – tänka 10 år framåt och/eller
 - Låna för att dela upp kostnaderna för ränta och amorteringar på en längre period (40 år eller 80 år)
- Ung förening (2010) och gamla hus (1958)
 - Inte hunnit bygga upp tillgångarna sedan ombildningen 2010
 - Inget större underhåll hade gjorts på fastigheten på 50 år
 - För låg insats när föreningen bildades
 - För låg avgiftsnivå från start

Periodiskt underhåll kommer även framtida ägare till del

Lån

Sprida kostanden på fler generationer

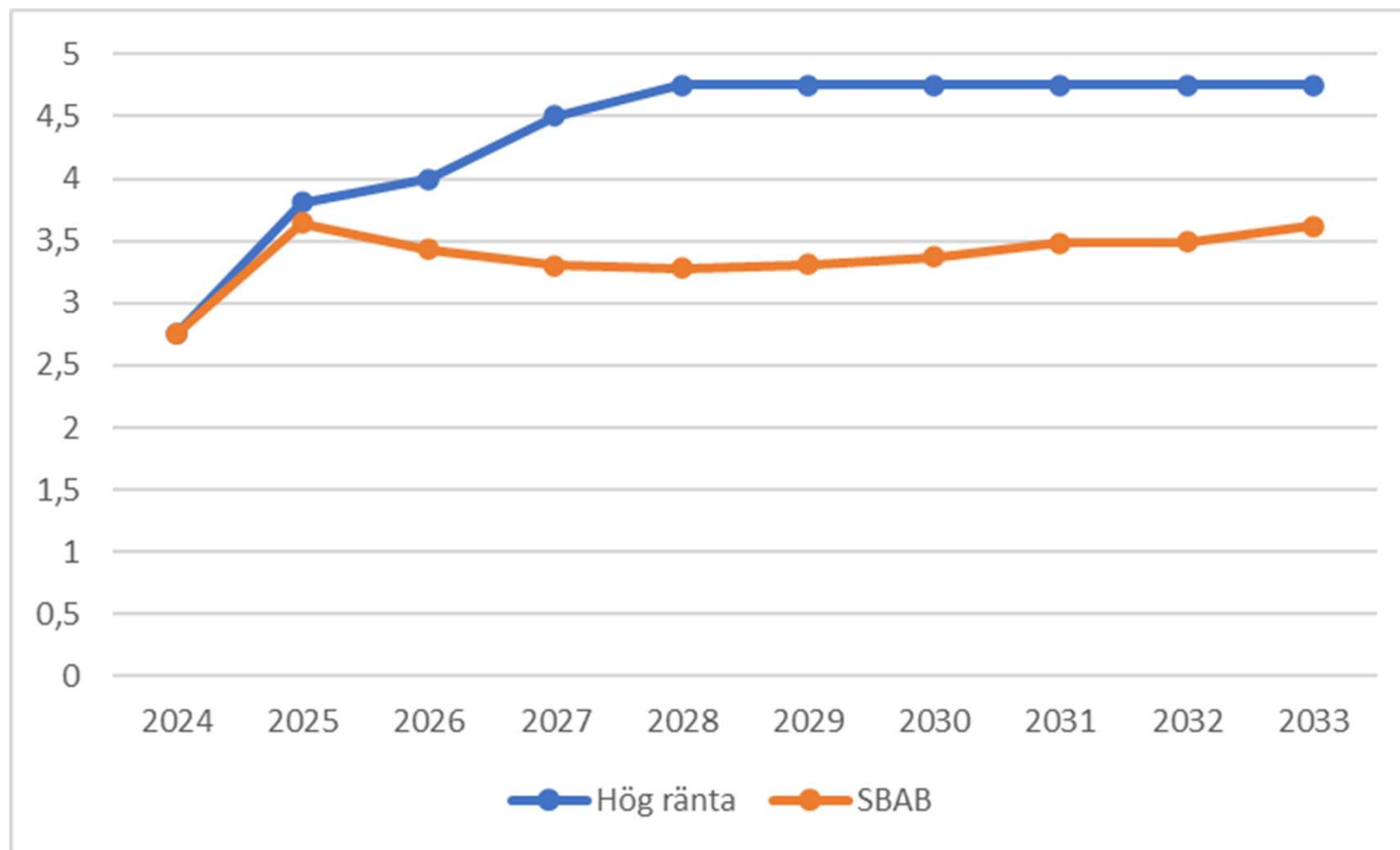
Avgifter

Kostanden hamnar på de som bor i föreningen nu och den närmaste tiden

Antaganden

- Kostanden för dräneringen mm högre än vad som hade förutsetts
 - Trodde pengarna på banken skulle räcka till mer
 - Kalkylator november 2023: ca 27 mnkr (ingen glädjekalkyl)
 - Offerter har börjat komma in: ca 4-5 mnkr lägre
- Prisförändringen för våra tjänster 3%
- Reparationskostnader svår post: varierar mellan 200.000 och 600000 kr/år
- Räntebanan?

Räknat på två olika räntebanor



SBAB:
mha SBAB:s
liträntor i slutet
av november

Hur att tänka?

- Räkna på en dyster framtid för att ta höjd
- Hoppas på något bättre
- Bättre marginaler för att lägga om kursen

Preliminär flerårsbudget 2024-2033

Hög ränta
Höga reparationskostnader

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<i>Avgiftshöjning</i>	7%	15%	15%	10%	5%	5%	5%	3%	3%	3%
Intäkter	6 416 887	7 294 228	8 140 673	8 800 723	9 184 705	9 586 706	10 007 600	10 291 463	10 583 551	10 884 103
Kostnader	-28 664 098	-7 227 936	-7 479 868	-7 923 417	-8 312 230	-8 349 648	-8 490 051	-10 633 434	-9 279 784	-11 429 082
Planerat underhåll	-22 000 000	0	0	0	-100 000	0	0	-2 000 000	-500 000	-2 500 000
Övriga kostnader exkl avskrivningar	-6 664 098	-7 227 936	-7 479 868	-7 923 417	-8 212 230	-8 349 648	-8 490 051	-8 633 434	-8 779 784	-8 929 082
Resultat exkl avskrivningar	-22 247 211	66 292	660 806	877 306	872 475	1 237 058	1 517 549	-341 970	1 303 767	-544 979
Amortering	-306 340	-347 613	-374 569	-405 446	-438 867	-475 044	-514 203	-556 590	-602 471	-652 134
Lån	12 500 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Försäljning av HR	2 600 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totala likvida medel	1 023 037	741 717	1 027 953	1 499 814	1 933 422	2 695 436	3 698 781	2 800 221	3 501 517	2 304 405

- Likvida medel ska vara positivt – annars måste man låna
- Sammanlagt behöver avgiften höjas med 84% 2025-2033
- Då finns medel för åtgärder efter 2033
- Planera för framtiden

Dela upp höjning 84% i orsaker

- Följa kostnadsutvecklingen på 3%: 30pe
- Reparationskostnader (-20%): 22pe
- Underhåll och bädda för framtiden: 32pe

- Men lägre ränta skulle avgiften istället (höga reparationskostnader) kunna **sänkas** med 44 procent 2025-2033

- Det är svårt att göra exakta kalkyler på denna horisont

Alternativ

- Bara göra delar av yttre VA och dränering
 - som ryms inom befintliga banktillgångar
- Höja avgiften för att kunna göra resten inom en tioårsperiod utan nya lån
- Kostnaden hamnar på nuvarande ägare framför allt

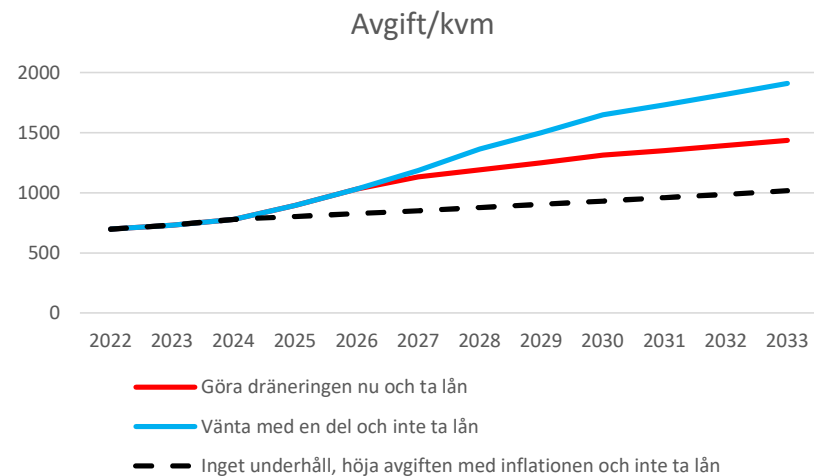
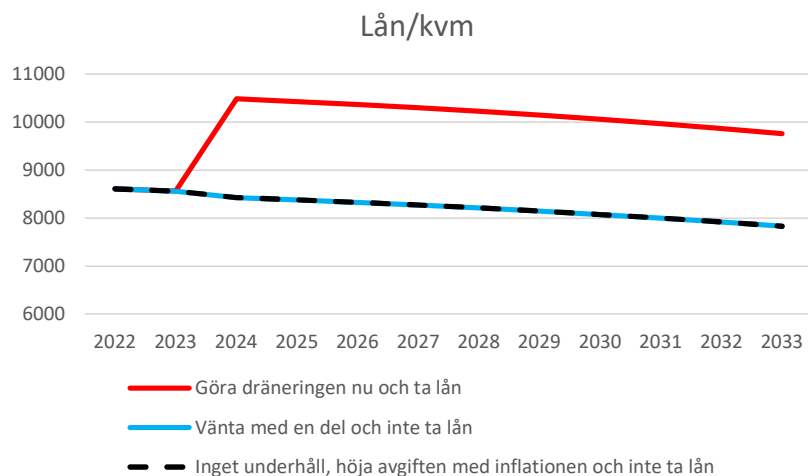
Utan lån och skjuta på delar av dräneringen till 2033

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<i>Avgiftshöjning</i>	7%	15%	15%	15%	15%	10%	10%	5%	5%	5%
Intäkter	6 416 887	7 294 228	8 140 673	9 108 638	10 216 220	11 077 014	12 020 362	12 561 702	13 128 845	13 715 048
Kostnader	-16 164 098	-6 730 098	-6 953 270	-7 368 505	-7 729 531	-7 770 241	-7 914 207	-10 061 446	-8 711 972	-29 065 788
Planerat underhåll	-9 500 000	0	0	0	-100 000	0	0	-2 000 000	-500 000	-20 700 000
Övriga kostnader exkl avskrivningar	-6 664 098	-6 730 098	-6 953 270	-7 368 505	-7 629 531	-7 770 241	-7 914 207	-8 061 446	-8 211 972	-8 365 788
Resultat exkl avskrivningar	-9 747 211	564 130	1 187 403	1 740 133	2 486 689	3 306 773	4 106 155	2 500 256	4 416 873	-15 350 740
Amortering	-279 316	-293 564	-317 763	-343 957	-372 310	-403 000	-436 221	-472 179	-511 102	-553 233
Lån	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Försäljning av HR	2 600 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totala likvida medel	1 050 062	1 320 628	2 190 268	3 586 444	5 700 823	8 604 596	12 274 531	14 302 607	18 208 378	2 304 405

- Gör bara det som våra medel tillåter just nu
- Resten görs 2033 - räknat upp kostnaden med inflation
- Inte budgeterat för eventuella skador dessförinnan
- Sammanlagt behöver avgiften höjas med 145% 2025-2033
- Med lägre ränteantagande 43% 2025-2033
- Då finns medel för åtgärder efter 2033
- Planera för framtiden

Nyckeltal

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Göra dräneringen nu och ta lån												
Avgift/kvm	697	731	779	896	1031	1134	1190	1250	1312	1352	1392	1434
Lån/kvm	8609	8562	10490	10431	10369	10301	10228	10148	10062	9969	9868	9759
Vänta med en del och inte ta lån												
Avgift/kvm	697	731	779	896	1031	1185	1363	1499	1649	1732	1818	1908
Lån/kvm	8609	8562	8426	8378	8326	8271	8211	8146	8076	8000	7918	7829
Inget underhåll, höja avgiften med inflationen, inte ta lån, tar av bankmedel för reparationer												
Avgift/kvm	697	731	779	803	827	852	877	903	931	958	987	1017
Lån/kvm	8609	8562	8426	8378	8326	8271	8211	8146	8076	8000	7918	7829



Hur hamnade vi här?

- Styrelsen har sedan 2017 höjt avgiften något mer varje år än vad budgeten har gett vid hand att vi behöver
- Detta för att försöka bygga upp tillgångarna på bankkontot
- Detta var tillräckligt utifrån att dräneringen mm skulle kosta 6-8 mnkr
- Kostnaderna för dräneringen mm högre än vad som var förväntat
- Arbete pågår med att
 - ta fram ny underhållsplan
 - se till att hyror för parkeringar och affärslokaler är marknadsmässiga och indexeras
- Osäkert vad som händer med reparationskostnader och räntor

- Olika saker kommer att ta ut varandra
- Troligen blir höjningen av avgiften mer än inflationen de två närmaste åren
- Beroende på ränteläget så blir höjningarna mer eller i linje med inflationen därefter

Söka bidrag för laddstolpar

- Inte beaktat bidrag i budgeten
- Söker bidraget hos Naturvårdsverket: Ladda bilen
- Förordning (2019:525) om bidrag för installation av laddningspunkter för elfordon
- Bidrag för kostnader som arbete, material, grävning och installation
- Bidraget täcker upp till 50 procent av kostnaderna, men med ett maxbelopp 15 000 kr per laddpunkt
 - $50 * 15000 = 750000$ kr för Brf Lisö1
- Man kan söka inför och efter – pengarna kommer efter installationen

Styrelsens ansvar

- Vad är styrelsens ansvar och vad ska stämman fatta beslut om?
- Underhåll och investering – vad är skillnaden?

Stadgarna §9, §13 och §14

Avsättningar och användning av årsvinst

9 §

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek tillse att erforderliga medel reserveras för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

Stämman ska vara beslutande organ för såväl anspråktagande som reservering av yttre reparationsfondens medel.

Det resultat som uppstår på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

13 §

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Styrelsen ska också se till att organisationen beträffande bokföring och förvaltning av föreningens medel innefattar erforderlig kontroll.

14 §

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom.

Sammanfattning

- Styrelsen ska upprätta underhållsplan
- Styrelsen ansvarar för att underhåll sker
- Styrelsen får belåna fastigheten

- Stämman beslutar om att utöka eller minska fastigheten (köpa eller sälja delar av fastigheten)
 - Nya investeringar på fastigheten
 - Sälja del av tomten
- Stämman beslutar om pengar in i och ut ur den yttre fonden
 - på årsstämma när bokslutet går igenom

Årsredovisningen för 2022

Brf Lisö 1
769616-5641

Årsredovisning 2022

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-23 331 915
Årets resultat	-702 657
Totalt	<u>-24 034 572</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	696 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-292 007
Balanseras i ny räkning	-24 438 565
	<u><u>-24 034 572</u></u>

Utlåtande från Fastighetsägarna

- Beslut som inte ankommer på stämman får styrelsen ansvara för. Styrelsen ansvarar således för förvaltningen av föreningens angelägenheter och föreningsstämman ska normalt inte behöva besluta om underhåll och reparationer av fastigheten. Kostnaden för en åtgärd är alltså inte avgörande för om frågan ska hänskjutas till stämman utan endast ingreppets art är av betydelse.
- Arbete som dränering och arbeten för vatten och avlopp anses normalt sett som underhåll av fastigheten och beslutet ligger därmed inom styrelsens kompetens att fatta.
- Viktigt att poängtera att ni är förtroendevalda och ansvarar för löpande förvaltningen och underhåll.
- Om det är ett underhåll som är i stort behov av att genomföras och om föreningsstämman beslutar mot underhållet hamnar styrelsen i en mycket svår situation då ni ansvarar för underhållet men inte kan vidta de åtgärder som behövs. Det blir då svårt för styrelsen för att arbeta under sådana förhållanden.

Underhåll eller investering

Underhåll

- Bevara värdet på fastigheten
- Se till att det man har fungerar som det ska

Investering

- Öka värdet på fastigheten
- Nya funktioner i fastigheten

En bostadsrättsförening har inte något vinstsyfte utan ska drivas utifrån en självkostnadsprincip vilket innebär att man ska ha intäkter och kostnader som matchar varandra. Man kan också säga att man ska låta medlemmarna bo till så låg kostnad som möjligt samtidigt som fastighetens värde skall bibehållas.

Vad kostar det att göra en underhållsplan?

- 2016: 40000 kr
- Fastighetsägarna:
 - Undersökning av fastigheten: 38000 kr
 - Digitalt verktyg: 2700 kr/år (läsa och kommentera – ej redigera)
 - Ny undersökning av fastigheten kanske vart annat år: ca 5000 kr/gång
- Replano (Riksbyggens nya system):
 - Ingen första undersökning
 - Lägger in allt själv
 - 7500 kr/år
 - Konsultarvode om man behöver stöd och hjälp
- Replano är billigare i starten – men efter 10 år blir den samlade kostnaden lägre för Fastighetsägarnas system

Balansräkning och den yttre fonden

- Vad är det?
- När tas beslut om den yttre fonden?

Balansräkning

Tillgångar

- Byggnad och mark
- Maskiner och inventarier
- Kortfristiga fordringar
- Kassa och bank

Skulder + Eget kapital

- Skulder:
 - Lån
 - Leverantörsskulder
- Eget kapital:
 - Bundet eget kapital
 - Fritt eget kapital

Eget kapital

Bundet

- Medlemsinsatser
- Fond för yttre underhåll

Fritt

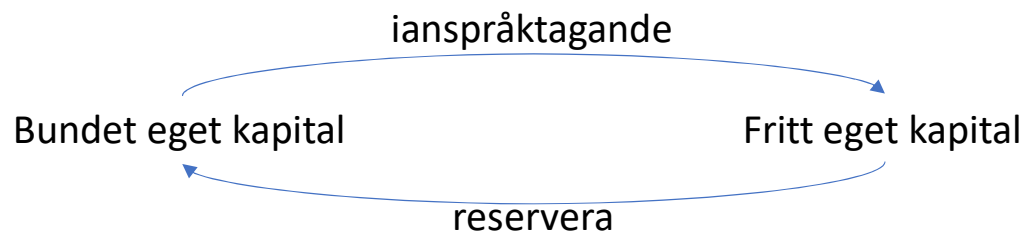
- Balanserat resultat
 - Summan av alla tidigare års resultat
- Årets resultat

Yttre fonden – utrymme för underhåll

- Syfte: säkerställa utrymme i balansräkningen för kommande yttre underhåll
- Vad är yttre underhåll: underhåll på föreningens fastighet som inte tillhör de enskilda lägenheterna
- Bokföringsmässigt: bundet eget kapital
- Föreningsstämman fatta formellt beslut om fonden vid årsmötet, vilket sker i samband med att resultatet disponeras – på årsstämman maj/juni året efter
- Varje år sätts det av en summa till den yttre fonden (696000 kr i Årsredovisningen 2022)

Hantering av medel i balansräkningen – inga pengar som ligger på ett konto

- Genom att reservera medel till den yttre fonden förs kapitalet från fritt eget kapital till bundet eget kapital och omvänt vid utnyttjande, från bundet till fritt eget kapital



- Årsstämman kan besluta om ianspråktagande (uttag) av medel från den yttre fonden
 - görs vanligtvis vid större underhållsåtgärder
- Hanteringen av yttre fonden sker enbart i balansräkningen och medlen motsvaras inte av några pengar

Finansiering av underhåll

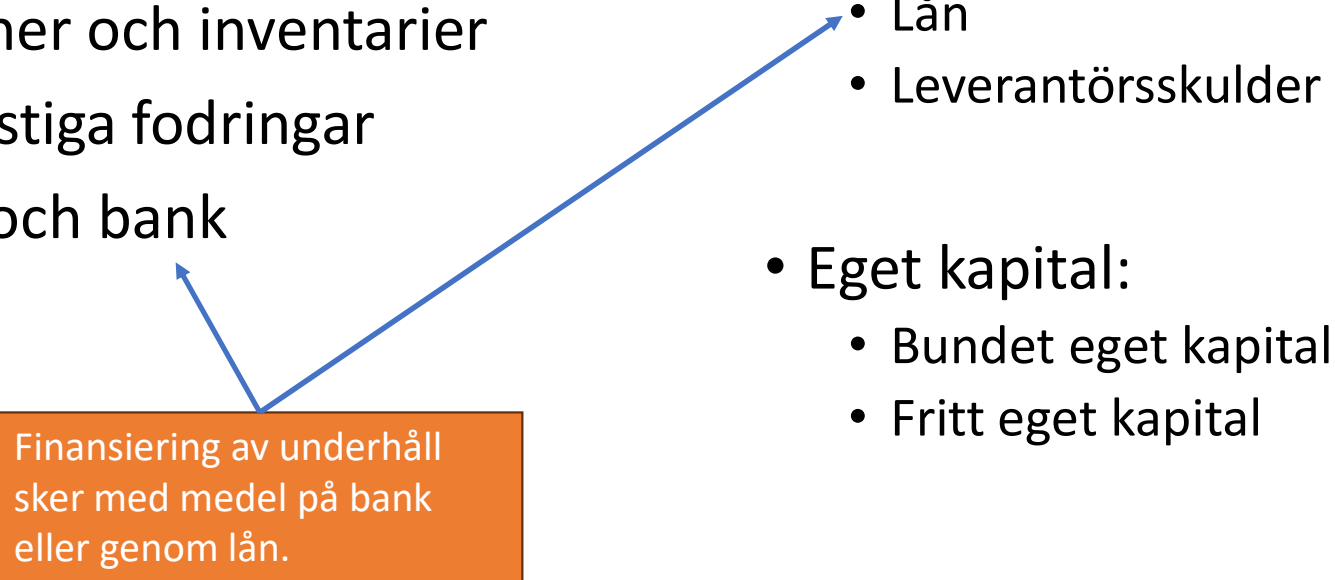
Tillgångar

- Byggnad och mark
- Maskiner och inventarier
- Kortfristiga fordringar
- Kassa och bank

Skulder + Eget kapital

- Skulder:
 - Lån
 - Leverantörsskulder
- Eget kapital:
 - Bundet eget kapital
 - Fritt eget kapital

Finansiering av underhåll sker med medel på bank eller genom lån.

A blue box at the bottom contains the text 'Finansiering av underhåll sker med medel på bank eller genom lån.' Two blue arrows originate from this box: one points to 'Kassa och bank' under 'Tillgångar', and the other points to 'Lån' under 'Skulder'.

