



BRF PRÄSTHUSET

VERKSAMHETSÅRET 2019

Bilaga 1

Styrelsens arbete

- Styrelsens huvudinriktning är att med kostnads- och kvalitetsfokus vårda föreningens fastighet och därmed skapa god boendekvalitet och värde för medlemmarna.
- Styrelsen har ett operativt ansvar för fastighetens förvaltning. Extern kompetens anlitas vid behov. Vi samarbetar med fastighetskonsulten Conny Jannesson och har dessutom en bra bas av specialiserade entreprenörer.
- Fastighetens underhåll utförs enligt underhållsplan som revideras årligen.
- Fastigheten befinner sig i ett gott skick enligt utförd besiktning 2018.
- De stora förestående investeringarna är hissar och trapphus. Investeringarna kommer att ske etappvis de närmast kommande åren.

Projekt och händelser 2019/2020

- Rensning av fastighetens ventilationskanaler och byte av 7 fläktar genomfördes 2019.
- Skyddsrummet har rustats upp enligt krav från MSB och besiktningen är godkänd. Fortsatt renovering av källaren har även genomförts.
- Offertframtagning för byte, alternativt renovering av hissen i 5:an pågår. Separat arbetsgrupp uppstartad.
- Brandsäkerhetsarbetet
 - Styrelsen har fortsatta kontakter med räddningstjänsten och genomgång med brandskyddskonsult.
 - Framtagande av offerter för brandlarm och åtgärdande av rökgasluckor.
- Hyreslokaler
 - Överlåtelse av Bröderi Borgskog genomfördes 2020-02-01. Efterträdaren Katarina Rosén "A Healthy Choice" driver tillsammans med sambon David Botén ett bageri och litet café med inriktning på glutenfritt och mejerifritt.
 - Upprustning av fastighetens entrédörrar och fönster i Bar Normal har genomförts våren 2020. Fördelningskostnad mellan förening och hyresgäst 50/50.

Viktiga projekt 2019

Projekt	Uffall (tkr)	Budget/underhållsplan (tkr)
Fläktar	177	200
Ventilationsarbete	59	30
Skyddsrum material	140	80
Skyddsrum arbete	29	20
Totalt	405	330

Höjning av avgift 2020

- Höjning av föreningsavgiften med 10% kommer att äga rum under 2020
- Beslut har tagits avseende en höjning av amorteringstakten för lån i Nordea med 1 %, 120 tkr av låneskuldens storlek till sammantaget 2 %, 240 tkr.
- Anledningen till höjningen av avgiften är ett led i att långsiktigt trygga föreningens ekonomi genom att arbeta för:
 - att hålla föreningens låneskuld på en fortsatt rimlig nivå
 - en fortsatt tillfredsställande nivå på självfinansieringsgraden av föreningens investeringar
 - en fortsatt god beredskap för möjliga kommande förväntade räntehöjningar

Aktuell lånebild 2020

- Föreningen har 13,3 mkr i lån fördelat på:
 - 3 mkr (5 år): 1,8% lånet löper till december 2020
 - 3 mkr (3 år): 1,0% lånet löper till december 2022
 - 1 mkr (dedicerat för hissinvestering): 1,0%
 - 6,3 mkr (3 år): rörligt betstämt av 0,77% + Stibor med räntetak på 1,02 %, med premietillägg 10 tkr per år lånet löper ut december 2021

Översikt intäkter/räntor/amortering

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Årsavgift	1600	1100	1100	1100	1100	1100
Hyror	580	580	620	640	665	647
Summa (tkr):	2180	1680	1720	1740	1765	1747
Räntor	190	90	105	110	121	130
Amortering	340	120	120	120	240	240
Summa (tkr):	530	210	225	230	361	370

Ekonomi

Kostnader	Utfall totalt 2019 (tkr)	Budget 2019 (tkr)	Budget 2020 (tkr)
Fastighetskostnader	139	128	150
Reparationer	171	154	135
Periodiskt underhåll	341	336	150
Summa I	651	618	435
Taxebundna kostnader	670	553	623
Övriga driftskostnader	190	170	195
Fastighetsskatt	89	75	89
Övriga förvaltningskostnader	136	83	125
Personalkostnader	22	58	44
Avskrivningarbyggnad	190	276	291
Räntekostnader	120	130	130
Summa II	2068	1963	1932
Resultat efter intäkter	-99,9	2,5	45,1

Underhållsplan Brf Prästhuset 2018- 05-30

reviderad 2020-05-12

9

Byggnadsdel	Åtgärd	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
Utemiljö	Gård, Terrass, Anticimex	25	20	30	30	30	30	35	35	35	35	40	40	40	
Gård	Plåtarbete historn och dörrposter	25													
Gård, tätskikt	Utredningar	20	20	20									400		
Gård, fasader, fönster	Målning	75										550			
Balkonger	Målning av smide									125				125	
Elslingor i stuprör, 1st		20													
Portar	Slipning och lackning, Nya								225						
Fönster mot gatan	Bättringsmålning innifrån										400				
Tak	Reparation och bättringsmålning							150						250	
Lägenhetsdörrar, trösklar	Snickerier och målning			150	100										
Trapphus	Bättringsmålning och belysning					250	250	250							
Hiss	Prinsg.3, Prinsg.5 cirka 2 milj.														
Värme	Tryckkärl, cirkulationspump	90													
Radiatorventiler	Byte									250					
Rör	Vattenledning till gatuanslutning												100		
Ventilation	Rensning av kanaler, rökgasfläktar	50		50											
Tryckstyrda fläktar+justering	Byte av 7st, a 40000 kr+justering	125	240												
Tvättstuga	Ny utrustning									100					
Källare	Putsning, Målning, Fuktskador	200													
Dörrbalkar, branddörrar	Förstärkning, nya branddörrar	200													
Porttelefoner	Ersättes								250						
Bar Normal	byte av 3 ytterdörrar			100											
Städ/toalett	Renovering					50									
Brandskydd					100										
Soprum, Cykelrum	Renovering		20												
Skyddsrum	Ny utrustning +arbete		180												
Summa		830	500	350	230	330	280	435	510	510	435	590	540	415	5955

Nyckeltal - Prästhuset jämfört med några andra föreningar i Linné

2018/2019

	Prästhuset	1	2	3	4	5
Årsavgift (kr/kvm)	371	523	503	672	647	709
Hyror (kr/kvm)	1979	802	1149	2345	1770	1634
Lån (kr/kvm)	4064	3958	6431	21958	8022	10034
Värme (kr/kvm)	99	96	109	132	116	89

1. Brf Kastell 20 Kastellgatan 20B Totalyta 1447 kvm, lokalyta 115 kvm (bildades 2001)
2. Brf Saltbacken Övre Majorsgatan 8; Totalyta 2266 kvm, inkl 6 hyresrätter, lokalyta 0 (bildades 2011)
3. Brf Kryssaren Värmlandsgatan; Totalyta 1540 kvm, lokalyta 284 kvm (bildad 2015)
4. Brf Bergslänten Linnégatan 37; Totalyta 1585 kvm, lokalyta 185 kvm (bildad 2005)
5. Brf Sveaborg Övre Husargatan 23 Totalyta 2501 kvm, lokalyta 279 kvm (bildades 1987)