



BRF PRÄSTHUSET

VERKSAMHETSÅRET 2018

Bilaga 3

Styrelsens arbete

- BRF Prästhuset har en liten aktiv styrelse med fyra ordinarie ledamöter och två suppleanter som har haft 12 styrelsemöten.
- Huvudinriktning är att vårda föreningens fastighet och därmed skapa god boendekvalitet och värde för medlemmarna.
- Styrelsen har ansvar för fastighetens förvaltning. Sedan våren 2018 anlitar vi fastighetskonsulten Conny Jannesson. Vi har dessutom en bra upparbetad 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 med entrédörrar.

Viktiga projekt och händelser 2018

Projekt	Utfall (kr)	Budget/underhållsplan (kr)
Ventilation	159 000	230 000
Källare	146 000	150 000
Innergård och målning	202 000	100 000
Tryckkärl	94 000	90 000
Övrigt	146 000	-
Totalt	796 000	750 000

Pågående projekt och händelser 2018/19

➤ Ventilation

- Rensning av fastighetens ventilationskanaler är genomförd
- Byte av 7 fläktar och injustering av fläktar i varje lägenhet. Arbetet avslutat.
- Översyn, kontroll och åtgärd av lokalernas ventilation. Lokalernas ventilation är separerat från lägenheternas ventilationssystem.

➤ Hissar

- Förnyelse av hissar i 5:an och 3:an planeras. Utredning av hisslösning Nordhemsgatan 35 initierad. Offerter inkomna för några alternativa lösningar.
- Styrelsen gör utredningar av konventionella lösningar och ny teknik. Under tiden skall vi hålla hög underhållsäkerhet på befintliga hissar.
- Styrelsens motto: "Skynda långsamt för att uppnå bästa lösning"

Pågående projekt och händelser 2018/19

- Brandsäkerhetsarbete uppstartat
 - Styrelsen har under 2019 börjat tillämpa systematisk brandskyddskyddsarbete (SBA) med information och enkät till alla medlemmar och hyresgäster
- Skyddsrum
 - MSB har genomfört besiktning skyddsrummet. Fastighetskonsulten Conny, med ytterligare expertis, förberedde och förevisade nödvändiga funktioner.
 - Conny kommer att åtgärda vad som föreskrivs enligt kommande protokoll.
 - Kontrollbesiktning kommer att ske på senhösten 2019. Besiktningsrepresentanten gav fastighetens skick mycket bra betyg.
- Hyreslokaler
 - Arbete med överlåtelse av Borgskogs bageri pågår.

Ekonomi

Kostnader	Utfall totalt 2018 (tkr)	Budget 2018 (tkr)	Budget 2019 (tkr)
Fastighetskostnader	105,8	33,2	128,0
Reparationer	85,8	150,0	154,0
Periodiskt underhåll	711,1	600,0	330,0
Summa I	902,7	783,2	612,0
Taxebundna kostnader	633,8	609,4	553,0
Övriga driftskostnader	109,1	163,0	170,0
Fastighetsskatt	74,0	74,0	75,0
Övriga förvaltningskostnader	160,2	100,0	83,0
Personalkostnader	51,3	153,7	58,0
Avskrivningarbyggnad	190,3	190,3	276,0
Finansiella intäkter/kostnader	110,0	120,0	130,0
Summa II	2 231,4	2193,6	1957,0
Resultat efter intäkter	-380,7	- 250,4	2,5

Översikt intäkter/räntor/amortering

	2015	2016	2017	2018	2019
Årsavgift	1,6 mkr	1,1 mkr	1,1 mkr	1,1 mkr	1,1 mkr
Hyrer	580 tkr	580 tkr	620 tkr	640 tkr	640 tkr
Summa	2,18 mkr	1,68 mkr	1,72 mkr	1,74 mkr	1,74 mkr
Räntor	190 tkr	90 tkr	105 tkr	110 tkr	135 tkr
Amortering	340 tkr	120 tkr	120 tkr	120 tkr	240 tkr
Summa	530 tkr	210 tkr	225 tkr	230 tkr	375 tkr

Aktuell lånebild

- Föreningen har 12,5 mkr i lån fördelat på:
 - 3 mkr (5 år) 1,8% lånet löper till december 2020
 - 3 mkr (2 år) 0,65% lånet löper till december 2019
 - 6,5 mkr (3 år) rörligt med räntetak 1.02% löper ut december 2021

Nyckeltal - Prästhuset jämfört med några andra föreningar i Linné

2017/2018

kr/kvm och år

	Prästhuset	1	2	3	4	5	6
Årsavgift	371	709	585	672	535	720	612
Hyror	1898	1893	1173	2305	2346	1386	---
Lån	4143	10044	7630	22184	5381	4079	2926
Värme	106	82	69	126	90	95	134

1. Brf Sveaborg Övre Husargatan 23 Boarea 2222 kvm, lokalyta 279 kvm
2. Nordenskiöldsgatan 29 Boarea 2417 kvm, lokalyta 380 kvm
3. Brf Kryssaren Värmlandsgatan Boarea 1256 kvm, lokalyta 284 kvm
4. Brf Kommendantsängen Linnégatan 60 Boarea 1106 kvm, lokalyta 133 kvm
5. Brf Ridaren Nordhemsgatan 45 Boarea 1811 kvm, lokalyta 50 kvm
6. Brf Kråkängen Övre Djupedalsgatan 11 Boarea 2845 kvm, lokalyta --