

Välkomna till föreningsmöte 1 december 2011



BRF GLASBERGET

Program

- Inledning med presentationer
- Föreningens ekonomi
- Fastigheten-status, vad är gjort och vad planeras
- Närmiljö
 - Gården
 - Cyklar
 - Städdagar
- Förvaltning
- Ombyggnad av rum i källaren
- Avslutning



BRF GLASBERGET

Styrelsen har fördelat ansvar och uppgifter på:

- Ekonomigrupp
- Fastighetsgrupp
- Medlemmar och närmiljö (Gårdsgrupp)
- Informationsgrupp



BRF GLASBERGET

Föreningens ekonomi

Föreningen har 2009 förvärvat fastigheten för 199 miljoner + omkostnader

**Avskrivningar görs med 0,5%/år ca 500 000:-/år
Belastar resultatet**

Detta har finansierats genom:

Lån bundna: 42 miljoner

Lån löpande 6 miljoner

samt


Föreningsmedlemmarnas insatser och upplåtelseavgifter

160 miljoner




BRF GLASBERGET

Föreningens årskonomi			
Intäkter	Årsavgifter och hyror		
Kostnader	Direkta kostnader	Fastighetsskötsel	
		Förbrukningskostnader	
		Löpande underhåll	
		Ombyggnader/reparationer	←
	Övriga kostnader	Tomtarenden	←
		Konsult/bankkostnader	←
	Personalkostnader	Styrelsearvoden	
	Avskrivningar	Avskrivningar byggnad och inventarier	
	Finansiella kostnader	Räntor	
Årsresultat			

 BRF GLASBERGET

Årsresultat				
2009	2010	2011	2012	
	Bokslut	Prognos	Budget	Höjd avgift
Endast 1 månad				
	-425 000	-1 200 000	0	

År 2011 utförda reparationsarbeten ca 800 000:-
 År 2012 0:- resultat genom höjdårsavgift, mindre reparationsarbeten
 samt handlingsplan för sänkta driftkostnader

 BRF GLASBERGET

Föreningens ekonomi

Höjd årsavgift på 4% ger föreningen ca 165 000:-/år
och kostar för en
24 m2 lägenhet ca 54:- mer i månaden
31 m2 lägenhet ca 78:_ mer i månaden

Vi kommer att försälja 2-3 st lägenheter (idag hyreslägenheter) med intäkt ca 4,5 miljoner

Planer finns på att bygga en lägenhet på "piskbalkongen" vilket kan ge ett antal miljoner för föreningen

Intäkterna ger oss möjlighet att avbetala lån med lägre räntekostnader

Intäktshöjningen och lägre räntekostnader ger oss bättre möjligheter att möta höjd tomträttsavgäld och nödvändiga reparationsarbeten



BRF GLASBERGET

Fastigheten

- Under perioden som föreningen ägt fastigheten så har följande förbättringar gjorts:
- Wallenstam har utfört och bekostat framförallt ytskikt renovering av de allmänna de utrymmena, samt renovering av lägenheter som de ägt och nu försålt.
- Ca 40 st Brf innehavare har eller håller på och bygger om sina lägenheter. (Troligtvis kommer detta fortsätta något år till)
- Föreningen har utfört och bekostat:

Forts.



Forts.

- Nya tvättmaskiner och torkskåp
- Upprustning av grovsoprum
- Byte radiator termostater i alla allmänna utrymmen
- Målning fönster mot gården
- Målning fönster och dörrar på BV mot gatan
- Renovering av terrass med räcken och vägg på översta planet mot gården.

Planerat byte av fjärrvärmecentral under 2011 har skjutits på.

Utbyggnad tvättstuga har bedömts att ej behövas för närvarande



BRF GLASBERGET

Följande är stort behov att åtgärdas

- Byte fjärrvärmecentral .Fungerar men är "gammal"
- Säkerställa värmen i huset
- Byte hissar (gamla men fungerar tillfredställande)
- Åtgärda fasader högst upp mot gata
- Tvätta och renovera glaspartier vid centraltrapphus
- Ev. bygga om och ta bort sopnedkast
- Förbättra belysningen i förråden på vinden
- Förbättra och byta ut el i hyreslägenheter.

Detta måste göras inom 1-3 år
ca 3 -4miljoner



BRF GLASBERGET

Gårdsgruppen

Gruppen svarar för trädgården samt aktiviteter i samband med vår- och höststädningarna

- Under hösten har utsänts information vad som gäller för trädgården.
- Som alla har sett så är cykelrummet överbelamrat. Information har utsänts om krav att märka sin cykel. Uppstädning pågår.
- Vår- och höst anordnas städdagar för att träffas men framförallt att få arbeten gjorda för att för att slippa köpa dyra tjänster.



BRF GLASBERGET

Är ni intresserade av att hjälpa till i föreningens arbete??

Tycker ni hellre att vi skall köpa tjänsterna??



BRF GLASBERGET

Vi kommer att byta både ekonomisk förvaltare och teknisk förvaltare från årsskiftet.

Som ni vet så har vi SVEFAB idag men de kommer att ersättas av.....

Vi har gjort en utvärdering av arbetet under 2 år där vi inte är helt nöjda och har sedan gjort 3 st förfrågningar till andra företag

Kostnaderna skiljer ej så mycket utan det är innehållet som är det viktiga

Information kommer om företaget och hur man når dem.



BRF GLASBERGET

Vi har ett rum i källaren som tidigare varit omklädnads-och pausrum för förvaltare (Idag risigt)

Vi planerar att bygga om det till ett rum där vi kan ha styrelsemöten och liknande. Idag är vi antingen i Fastighetsbyråns lokaler eller hemma hos någon medlem

För att spara pengar så har vi diskuterat att göra ombyggnadsarbetena själva. Mest rivningsarbeten. Jag har lovat att leda arbetena om det finns 5 st frivilliga som lovar att ställa upp och hjälpa till.(och då helhjärtat och ej bara någon timme)

Finns det några intresserade ???



BRF GLASBERGET

Tack för ikväll
Kom ihåg att vi äger fastigheten
tillsammans och alla har ett ansvar
för att vi både har trivsel och att
fastigheten fungerar med
bibehållet värde.



BRF GLASBERGET