

VÄLKOMMEN TILL INFORMATION



AGENDA

Informationsmöte 22 november

- | | | |
|-------|--|-----------------------------|
| 18.00 | Inledning <ul style="list-style-type: none">▪ Presentation av program och deltagare▪ Målsättning med informationsmötet▪ Fakta Brf Sicklahus | Erik Rådström |
| 18.15 | Information om större renoveringar | Mats Tibblin Byggfab |
| 18.45 | Presentation verksamhetsanalys | Robert Öberg HSB |
| 19.30 | Frågor och svar | |
| 20.00 | Avslutning | |

MÅLSÄTTNINGEN MED INFORMATIONEN

Ge en tydlig bild om underhållsprojekten och ekonomin

Ge möjlighet till dialog och svar på frågor

KORT FAKTA Brf SICKLAHUS

- *Lägenheter:* 311 lägenheter, varav 299 är bostadsrätter och 12 är hyreslägenheter
- *Lokaler och förråd:* 15 lokaler och 40 förråd
- *Omsättning år 2023:* Ca 14 miljoner varav 10 miljoner kr medlemsavgifter
2,5 miljoner kr lokalhyra, 1 miljon kr hyreslägenheter, 1 miljon p-platser
- *Budgeterat resultat:* År 2023 underskott ca 2,5 miljoner
- *Lån:* November 2023 44 miljoner
- *På banken:* Ca 14 miljoner kr på banken = nettobelåning nov 2023 ca 34 miljoner
- *Månadsavgift bostadsrätt:* år 2023 600:- / kvm/år år 2024 + 10 % = 660 :-/ kvm /år

STÖRRE RENOVERINGAR 2023 – 2031



Vad – Varför – Omfattning – När – Hur

- Dränering av fastigheterna på Sickla strand
- Dagvatten - och avloppsledningar utomhus
- Källartrappor utomhus
- Balkonger & Fasader samt yttre fönster och hängrännor på Sickla strand
- Kallvattenstråk i källare
- Tak på Atlasvägen 61
- Avloppsstammar Sickla strand och Atlasvägen

Total kostnad cirka 240 000 000 kr för de större åtgärderna.

Dränering Sickla strand

- Filmning har gjorts av samtliga ledningar kring fastigheterna där stuprör ansluter.
- Redovisar att rörens skick varierar väldigt mycket
- Rören har skador och bitvis rasat samman
- Rotgenomträngningar från träd och planteringar.
- Fuktgenomträngningar på flera ställen. Befintlig fuktisolering uppfyller inte sin funktion.
- Renovering av dräneringen och fuktskydd har inte skett sedan byggåren med undantag av mindre åtgärder.
- Dagvattnets huvudledningar framför fastigheterna är utjänta.

Balkonger

- Omfattande besiktning och bedömning har utförts av teknisk konsult.
- Betongen skyddar inte längre armeringen. Som då börjar att rosta och orsakat omfattande skador på pelare och balkonger
- Kräver omfattande åtgärd. Alternativet är att balkonger och terrasser döms ut
- Genomförts skyddsstämpning av vissa tak ovan terrasser pga. det dåliga skicket på pelare.
- Vissa terrasser och balkonger har även tätskikt som behöver bytas
- På 90 talet genomfördes en omgjutning av framkanterna som förlängde livslängden ca 10-15år.
Kvarvarande av konstruktionen är från byggåret 1947-48 = snart 80år.
- Den tekniska livslängden passerats 2 ggr.

- Omfattande besiktning och bedömning har utförts av teknisk konsult.
- Fasadens yta är stark i sin konstruktion men har ingen förbindelse till själva putsbäraren
- Fasaderna är omfärgade och ser fina ut på håll men har omfattande sprickor.
- Genomfördes en renovering 1998 med lapp och lagning ca 20-25% av ytan
- Huvuddelen är sedan byggåret 1947-48 = snart 80år. Tekniska livslängden passerats 2ggr.
- I samband med balkongrenoveringen kommer med stor sannolikhet fasaden att skadas.
- Att vänta med fasadrenoveringen kan medföra att putsbäraren försämras ytterligare och måste då bytas ut/lagas upp.
- Stora krav ställs på renoveringens genomförande eftersom att fastigheterna är kulturmärkta.

Tidsplan Större projekt 2022 - 2031 Preliminär per den 22 nov 2023											
Adress	2022	2023	2024 vår	2024 höst	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Sickla strand 7 – 19	Avluftning vindar		Dränering och trappor	Dränering och trappor	Dränering och trappor	Balkong och fasader	Balkong och fasader	Finplanering	Stråkbyte	Byte takpapp	Stambyte
Sickla strand 25 – 39	Avluftning vindar	Brandvägg vind	Dränering och trappor	Dränering och trappor	Dränering och trappor	Balkong och fasader	Balkong och fasader	Finplanering	Stråkbyte	Byte takpapp	
Sickla strand 45–59	Avluftning vindar	Dränering & trappa			Balkong och fasader	Finplanering			Stråkbyte	Byte takpapp	Stambyte
Sickla strand 67–75	Avluftning vindar					Dränering		Balkong och fasader	Stråkbyte och finplanering	Byte takpapp	
Sickla strand 64- 66, 70 – 72	Avluftning vindar , Dränering	Dränering & finplanering,	Balkong och fasader	Balkong och fasader	Finplanering				Stråkbyte	Byte takpapp	
Sickla strand 74 – 86	Avluftning vindar , Dränering	Dränering, finplanering, Brandvägg vind	Balkong och fasader	Balkong och fasader	Balkong och fasader våren, finplanering				Stråkbyte	Byte takpapp	
Atlasvägen 61	Piskbalkong	Lagning fasad					Takbyt AV 61				

SOLCELLER, KOLLEKTIV MÄTNING EL OCH LADDPLATSER

- Läget med högre ränta och något lägre elpriser gör att frågan om att investera i solceller har kommit en ny dager.

För ett halvår sedan såg det ut som en lönsam investering, i dag är det inte att räkna hem.

- Vi har bestämt att pausa frågan om solceller, kollektiv mätning av el och laddplatser för elfordon.

- I samband med stamspolning utfördes en inventering av stammarna med bl.a. ultraljud. Stammarnas skick bevakas och underhålls kontinuerligt.
- Har ni planer för egna renoveringar kontakta styrelsen för godkännande och för mer info

Sickla strand:

- De flesta stammarna i lägenheter byttes mellan 1990 – 93. Bedöms bli aktuellt mellan 2031 - 2033
- De som inte bytes 1990- 93 åtgärdades 2019 - 2023.
Åtgärdat akut i tvättstugorna på SS 19 och 82.

Atlasvägen:

- Byttes i badrum 1997 och kök 2011. Byte om 20–30 år.

VERKSAMHETSANALYS & EKONOMI

Presentation verksamhetsanalys åren 2024 – 2033

Robert Öberg HSB

- Hur ser Brf Sicklahus ekonomi ut idag och de närmaste 10 åren?
- Hur ska detta finansieras?

PRESENTATION VERKSAMHETSANALYS BRF SICKLAHUS



HSB – där möjligheterna bor

§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

STADGAR - §2 ÄNDAMÅL



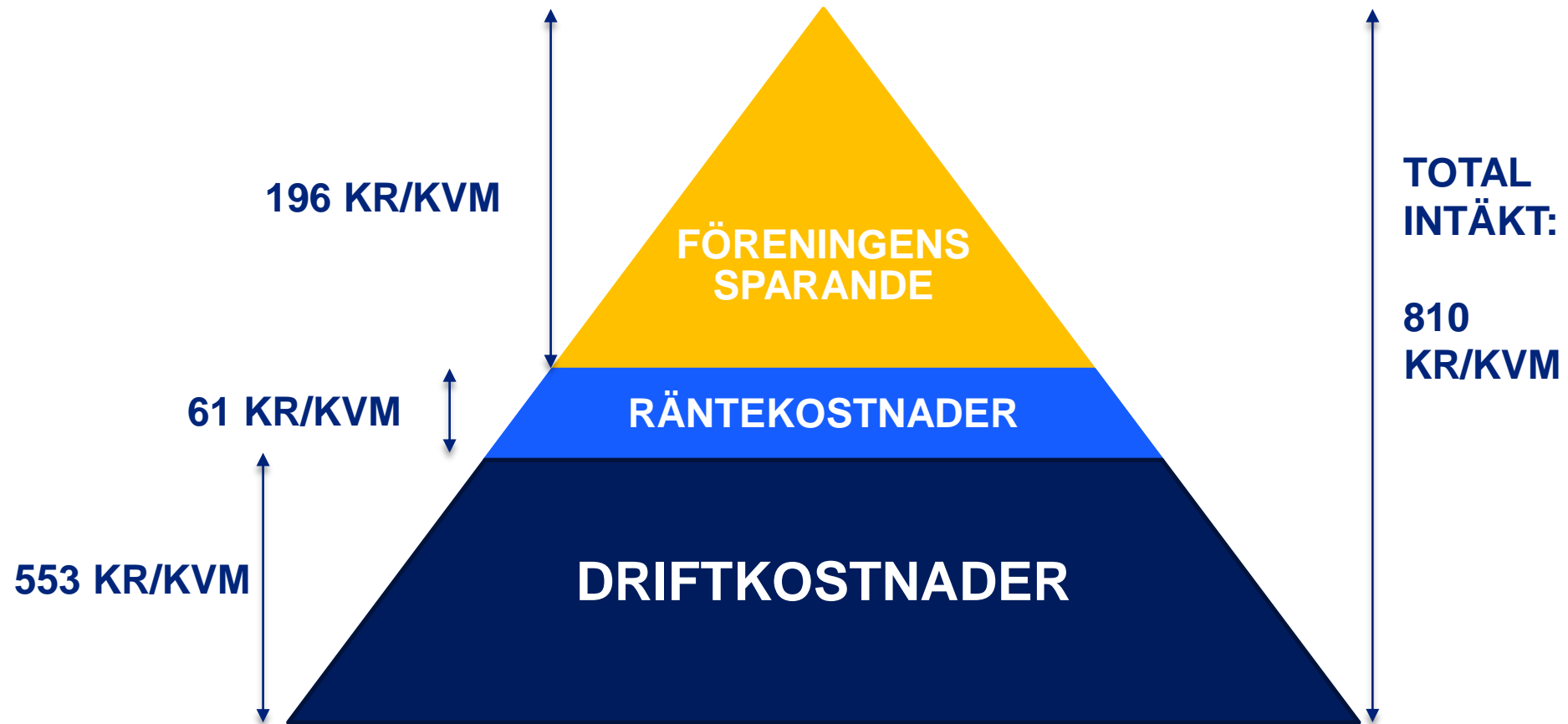
HSB – där möjligheterna bor

- **UNDERHÅLL AV FÖRENINGENS BYGGNAD**
- **TILLHANDAHÅLLA ETT SÅ BILLIGT BOENDE SOM MÖJLIGT**

SPARANDE OCH INTÄKTER



HSB – där möjligheterna bor



UNDERHÅLLSBEHOV



HSB – där möjligheterna bor



50 år

Kvm

=

GENOMSNISSLIGT UNDERHÅLLSBEHOV

SPARANDE = UNDERHÅLLSBEHOV



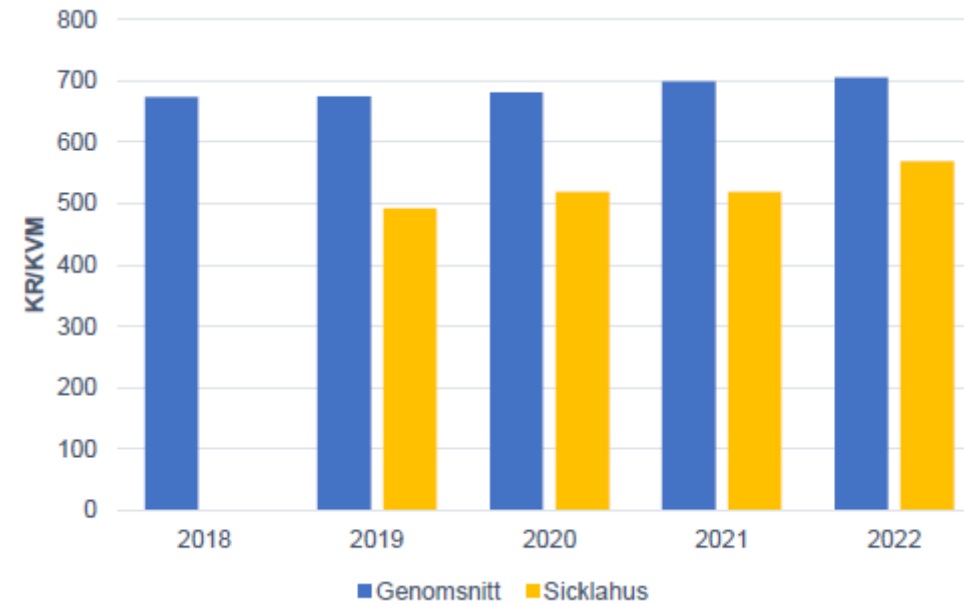
HSB – där möjligheterna bor



ÅRSavgifter



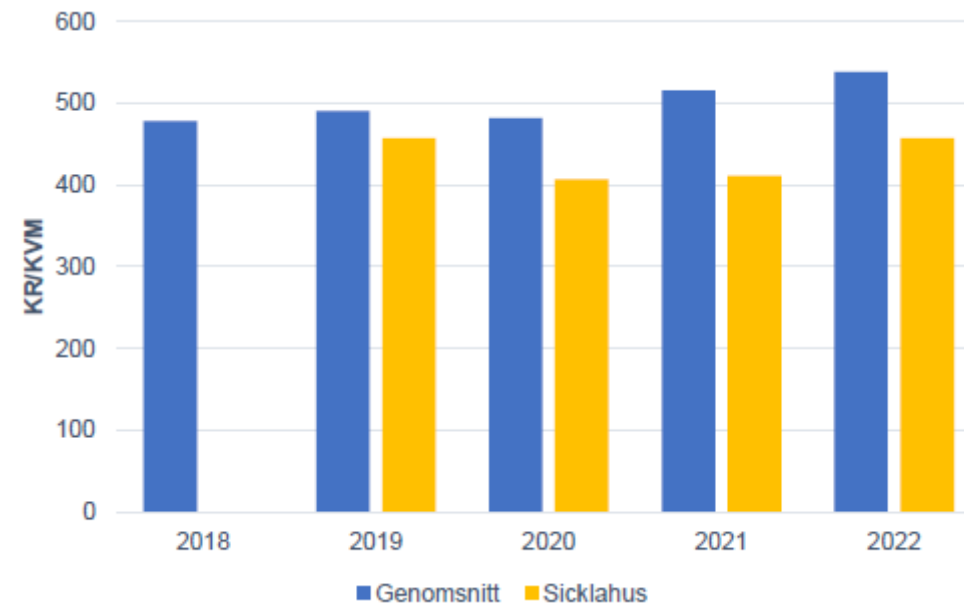
HSB – där möjligheterna bor



DRIFTKOSTNADER



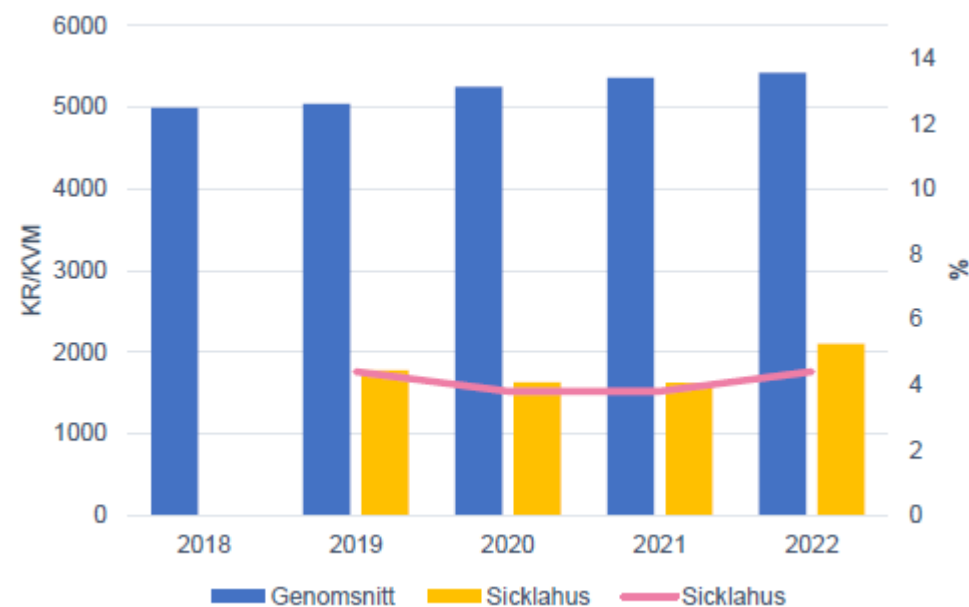
HSB – där möjligheterna bor



FINANSIERING



HSB – där möjligheterna bor



RIKTVÄRDEN SKULDSÄTTNINGSGRAD (kr/kvm)

Låg	< 3 000
Normal	3 000–9 000
Hög	9 000–15 000
Väldigt hög	> 15 000

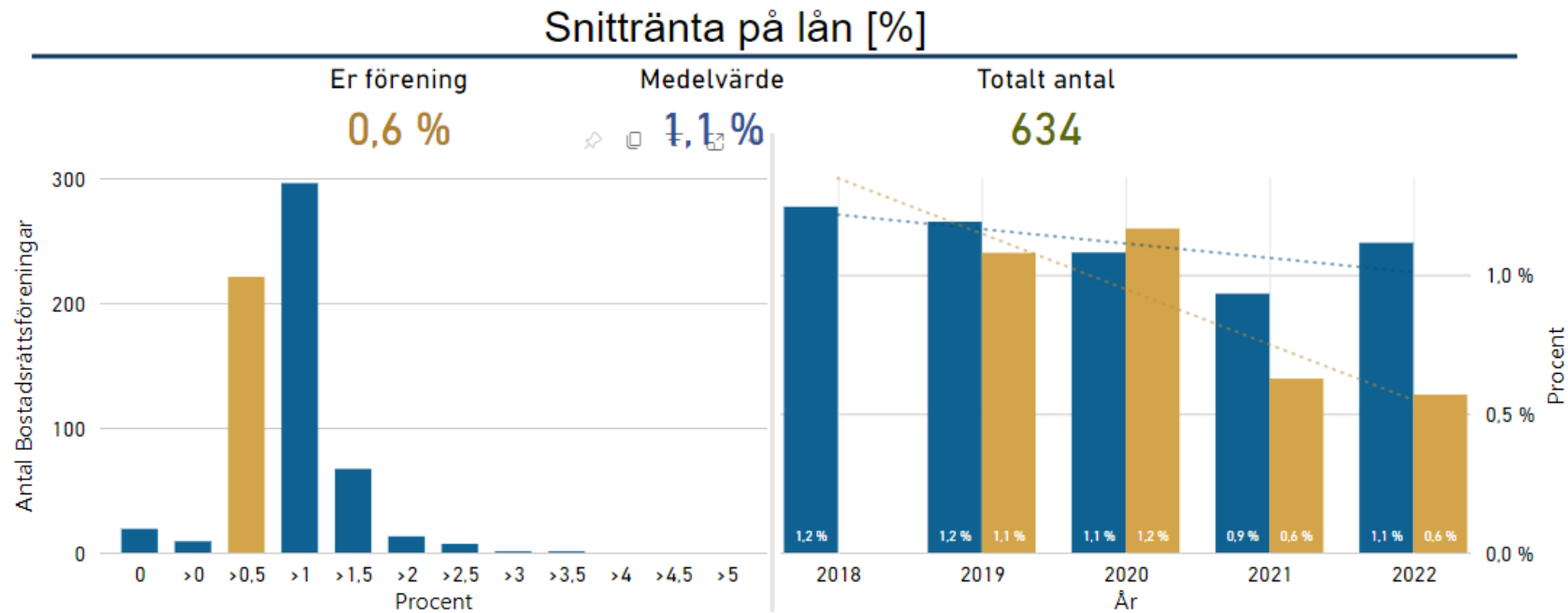
RIKTVÄRDEN RÄNTEKÄNSLIGHET (%)

Lågt	< 5
Normal	5–9
Hög	9–15
Väldigt hög	> 15

GENOMSNIITTSRÄNTA



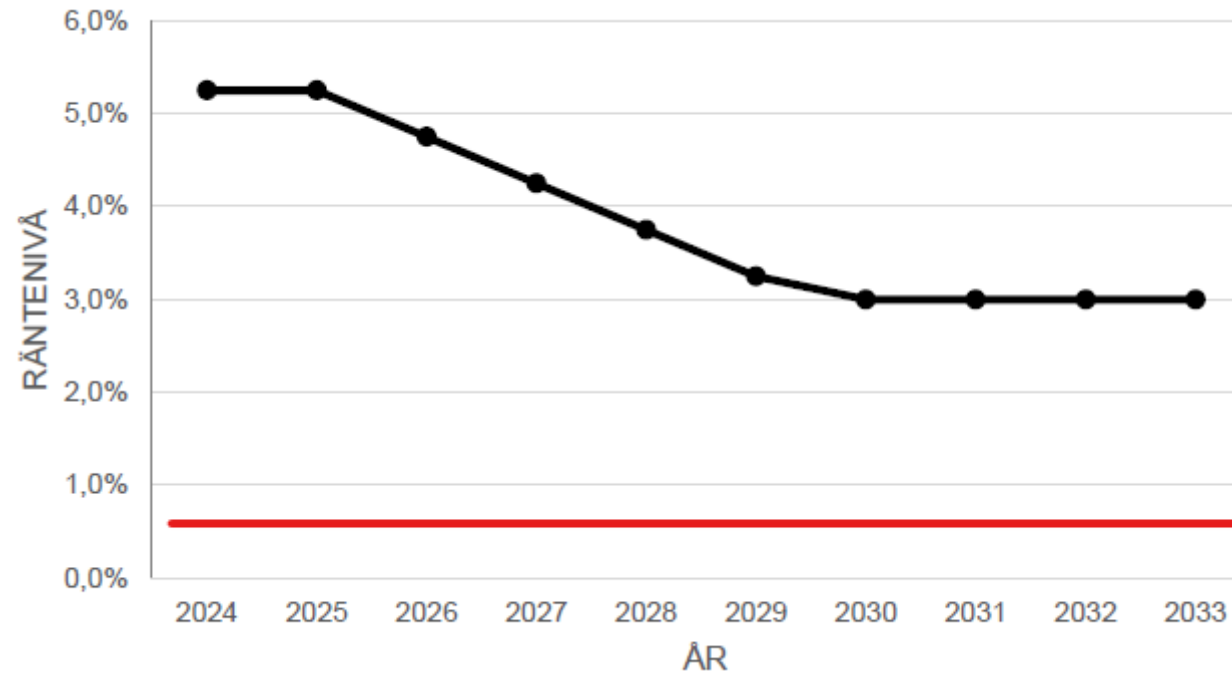
HSB – där möjligheterna bor



UTVECKLING MARKNADSRÄNTA



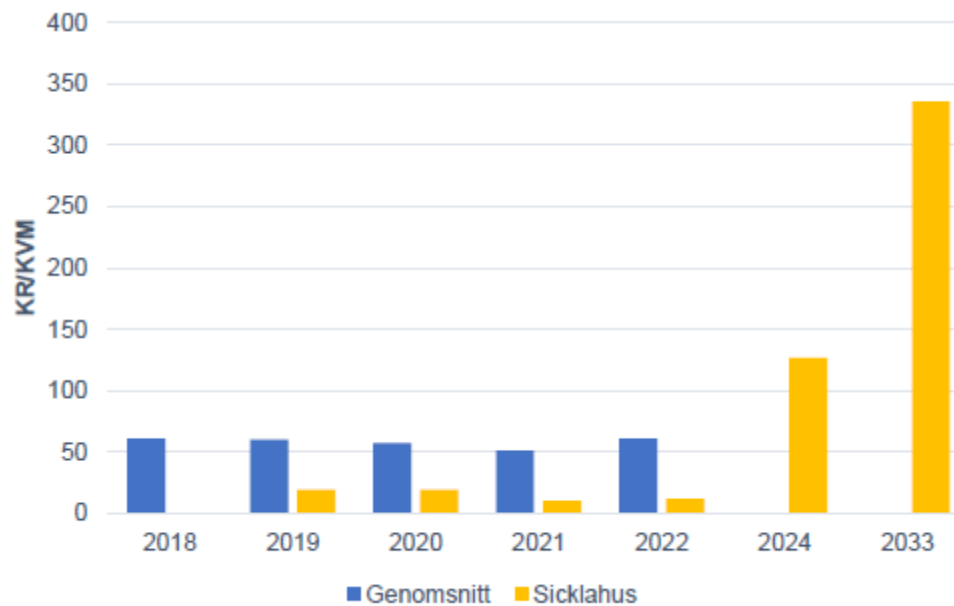
HSB – där möjligheterna bor



RÄNTEKOSTNADER



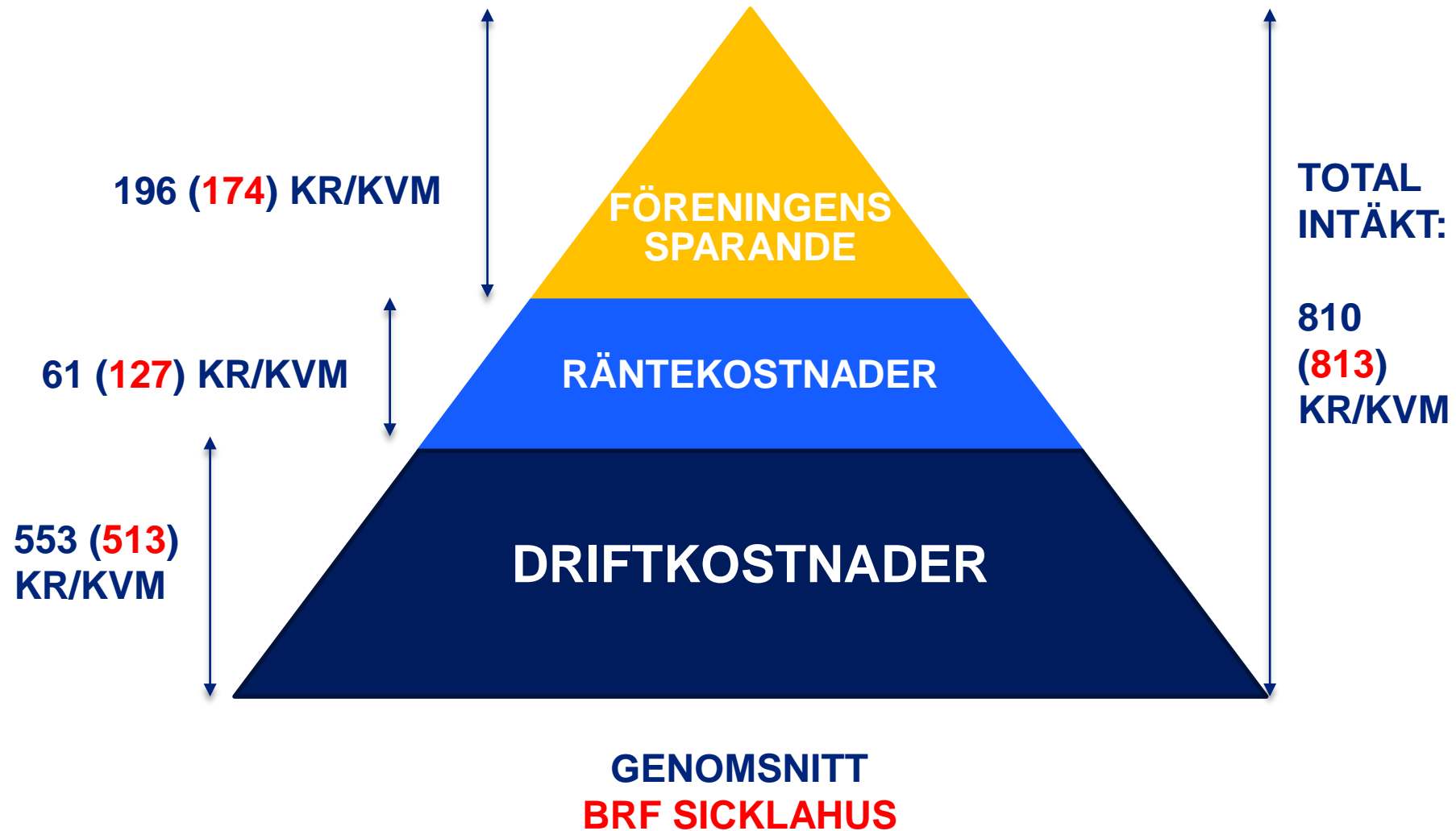
HSB – där möjligheterna bor



SPARANDE 2024 (BUDGET)



HSB – där möjligheterna bor



PLANERAT UNDERHÅLL 2024-2033



HSB – där möjligheterna bor

Total underhållskostnad 239 mkr

Största enskilda åtgärder:

Dränering 2024-2027 23 mkr

Balkong och fasader 2024-2028 94 mkr

Stambyte 2031-2033 96 mkr

Till detta tillkommer ökade driftkostnader

FINANSIERING FRAMTIDA UNDERHÅLL

Total underhållskostnad **239 000 000**

Räntekostnad (3 %) **7 170 000**

Årsavgift 2023 **10 424 000**

Räntekostnad/årsavgift **63 %**

Rekommenderade årsavgifter:

År	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
%	10%	10%	8%	4%	4%	4%	4%	9%	9%	9%

OSÄKERHETSFAKTORER



HSB – där möjligheterna bor

Utveckling inflation/marknadsränta

Utveckling driftkostnader

Prisutveckling underhåll

FRÅGOR OCH SVAR



TACK FÖR ATT NI KOM OCH VAR DELAKTIGA!



