



Medlemsinformation 2017/4

2017-10-23

	Sida
Hissar port 22	1
Stambyte	1
Yttertak	2
Värmepump, ventilation	2
Hemsidan, ny design	3
Hyrer garageplats	3
Ekonomi	3-4

FASTIGHETSUNDERHÅLL



Hissar port 22, Stambyte, Tak, Värmepump, Ventilation

Hissar



Modernisering av hissarna i port 22 pågår. Den stora hissen är klar och tagen i drift. Styrning och elektronik till den lilla hissen ska bytas och kopplas ihop med den stora hissens varför arbetet kommer att pågå i ytterligare två veckor innan båda hissarna är klara.

Stambyte



Arbetet med stambytet planeras till början av 2018 och pågår ett år. Tiden beror också på vilken entreprenör vi väljer och när denne kan påbörja arbetet. Vi har skickat förfrågningsunderlag till bl.a. följande företag, Husab, Våtrumsteknik i Skandinavien AB, Svenska Hus Teknik AB, Viktor Hansson Byggnads AB, M3 Bygg, Bravida Sverige AB, Sefab Bygg AB, Byggmästargruppen AB, Betege mfl. Sex har lämnat anbud och en utvärdering av inkomna anbud och val av entreprenör tillsammans med ÅF pågår.

När avtal träffats med en totalentreprenör kommer det hållas ett **informationsmöte för alla medlemmar** där entreprenören presenterar sitt företag samt tidsplan och hur arbetet går till, vad vi kan förvänta oss samt att medlemmar kan ställa frågor.

Yttertak



Taket har inspekterats av Plåtkonsult Ola Svensson AB och föreningen har tagit fram ett förfrågningsunderlag tillsammans med ÅF som skickades ut under oktober till presumtiva entreprenörer med anbudsbegäran. När anbuden kommit in görs en utvärdering samt val av lämplig entreprenör och metod/teknisk lösning tillsammans med ÅF

Preliminärt sker takomläggningen tidigast under sommaren 2018.

Frånluftsvärmepump och ventilation



Mekanisk till- och frånluftventilation
(FT, FTX-ventilation)



Arbetet med förfrågningsunderlag och anbudsbegäran är klart. Tillsammans med ÅF valdes R.T. Driftservice AB som totalentreprenör och de har påbörjat arbetet i garaget med rivningsarbeten och leverans av fläktar för bostadsdelen/ lägenheter och garaget som vi kunnat se uppställda i garaget en tid och de ska monteras på respektive avsedd plats. Frånluftsvärmepumpen blir modernare och av märket NIBE den har ungefär samma effekt som föreningen haft tidigare.

Samtliga radiatorventiler (termostater vid elementen) kommer att bytas ut i lägenheterna varför tillträde till respektive lägenhet är nödvändigt under 2018 och aviseras god tid i förväg när det är aktuellt. Justering av ventilationen i lägenheter kommer också att ske och byte av ventilationsdon.

Föreningens hemsida



Vi har gjort om hemsidans layout och utseende och håller på med redigering av texter och bilder. Nya designen ger möjligheter att nå hemsidan även via mobiler och surfplattor. Det finns på hemsidan ett avsnitt som handlar om **fastighetsunderhåll** avsett för medlemmar och du måste ange ett användarnamn: **timmerhuggaren** och lösenord: **8461** (samma som portkoden) för att komma in. Gå gärna in på hemsidan den uppdateras kontinuerligt av Ingrid Blomstergren och Antero Hast. Har du tips om hemsidan välkommen att höra av dig.

Hyror garageplats



Styrelsen har beslutat att höja samtliga garagehyror från 1 januari 2018 enligt följande.

Medlem med en bil	+50 kr	till	400 kr/månad
Medlems andra, bil 2	+100	till	800 kr/månad
Lokalhyresgäst	+200	till	900 kr/månad exkl. moms
Extern hyresgäst	+300 kr	till	1000 kr/månad exkl. moms

Detta ger föreningen ett kassatillskott på drygt 140 000 kr/år



Ekonomi, kvartal 3

Utfallet för kvartal 3 är sämre än budget.

I jämförelse med år 2016 är driftkostnaderna väsentligt högre och beror på inköpta konsulttjänster i samband med stambytesprojektet samt högre fjärrvärmekostnader. Konsultkostnaderna överstiger budget med 257 och beror på tidigareläggning av ÅFs insatser. Räknar i dagsläget med ett kraftigt överdrag för året, då vi tidigarelägger underhållsarbeten som skulle ske om 1-2 år.

Avsättningar till "Fond för underhåll", görs i balansräkningen. Vi redovisar beloppet här, men det ingår inte i resultatet för kv 3.

Resultat efter kvartal 3	Kvartal 3		Budget
Belopp i KKR (Kilokronor)	2017	2016	2017
Medlemmar och hyresgäster har betalat i avgifter och hyror	3575	3289	3581
Underhåll och reparationer uppgår till	-563	-317	-585
För drift, uppvärmning, vatten etc har vi betalt	-2548	-1584	-2436
Vi har gjort avskrivningar	-360	-360	-360
Efter dessa kostnader har vi ett Rörelseresultat	104	1028	200
Vi har fått räntor på våra pengar i banken	0	0	0
Vi har betalt räntor på våra lån	-15	-19	-36
	-15	-19	-36
Nu har vi ett resultat före skatter	89	1009	164
Vi betalar fastighetsskatt och kommunal avgift	-123	-117	-130
Nu återstår summering och då blir resultatet efter kvartal 3	-34	892	34
Avsättning för fond för underhåll, görs i balansräkningen	312	400	312

Våra Energikostnader.

Våra energikostnader är något högre än 2016. Fjärrvärmen är något lägre än budget men är hela 106 högre än motsvarande period f.å på grund av den trasiga värmepumpen. Detta åtgärdas nu i höst med ny installation inklusive kringutrustning.

Förbrukningen av hushållsel motsvarar 95,7% av förbrukningen 2016. Fastighetselen motsvarar 70,0% av förbrukningen 2016 vilket beror på att elen till värmepumpen är avstängd.

Årsskiftet

Styrelsen räknar med ett kraftigt underskott för året, prognos -590. Två obudgeterade större poster förklarar i stort skillnaden mot 2017 års budget(+201) nämligen dels modernisering av hissarna i 22:an(-762) dels konsulttjänster från Åf (-400), dessa två poster avser tidigareläggning av underhåll/investeringar.

Årsavgifterna för 2018 är ännu ej fastställda då budgetarbetet pågår. Styrelsen återkommer i denna del!