



Brf Rävén

Infomöte 7 februari 2024

A close-up photograph of a hand placing a coin on top of a stack of coins. The background is blurred with warm, golden light. The text 'Föreningens ekonomi' is overlaid in the center.

Föreningens ekonomi



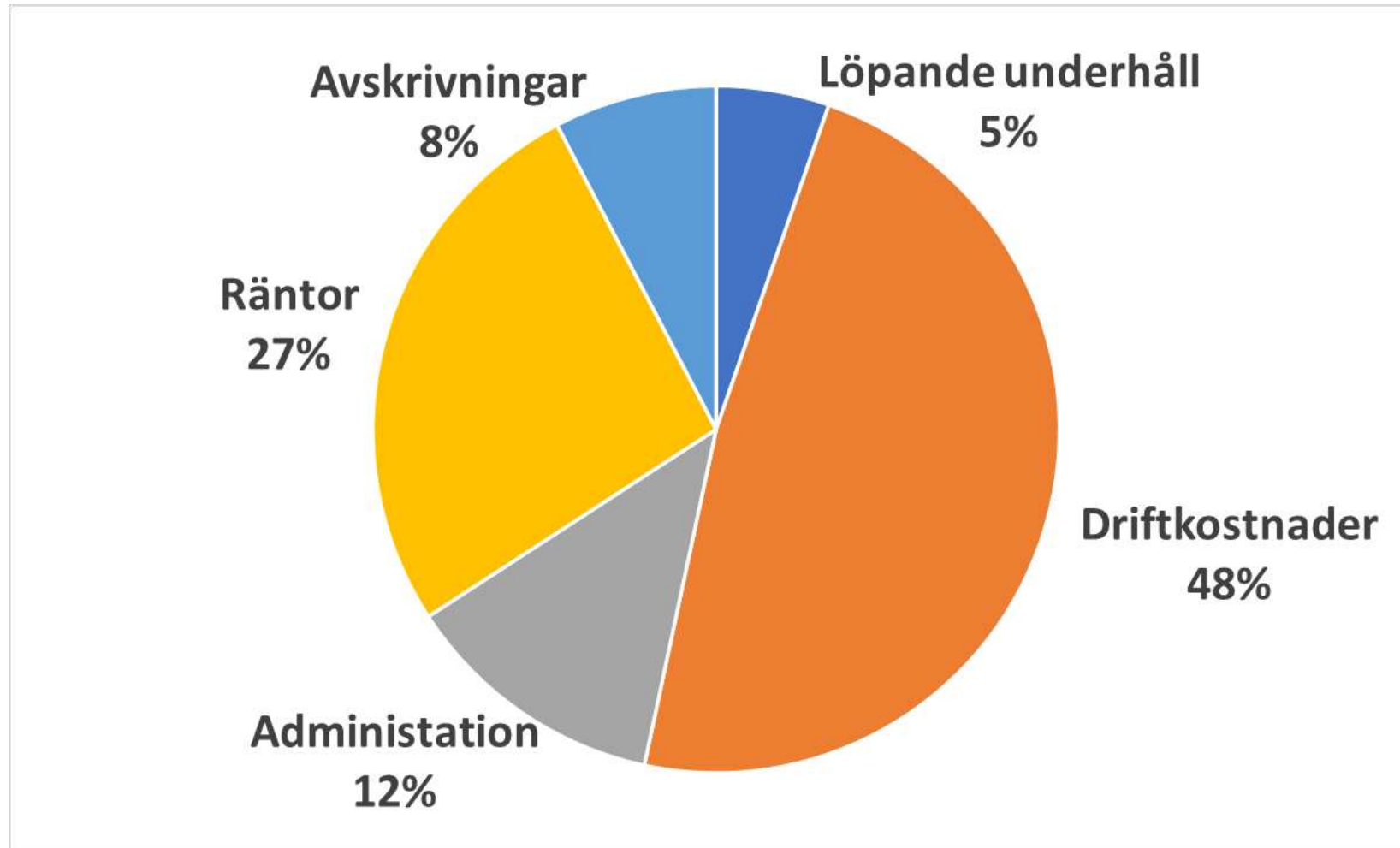
Resultat 2022, 2023 och budget 2024

RESULTAT (TKR)	FG ÅR HELÅR 22	PRELIMINÄR HELÅR 23	BUDGET HELÅR 24	SKILLNAD 24 vs 23
Intäkter	8 914	9 212	9 769	558
Planerat underhåll	-119	-210	-12 400	-12 190
Löpande underhåll	-210	-553	-425	128
Driftkostnader				
Fastighetskötsel inkl städ	-686	-695	-932	-237
El	-741	-696	-591	105
Fjärrvärme	-1 406	-1 556	-1 630	-74
Vatten	-165	-178	-253	-75
Sophämtning	-196	-212	-208	4
TV / Internet	-216	-212	-218	-6
Administration	-916	-1 021	-995	26
Räntor	-693	-1 633	-2 114	-481
Avskrivningar	-609	-612	-612	0
Kostnader totalt	-5 956	-7 578	-20 378	-12 800
Resultat	2 958	1 633	-10 609	-12 242
Resultat exkl plan underh	3 077	1 843	1 791	-52

Löpande underhåll 2024

bl.a. OVK och byte av brandvarnare

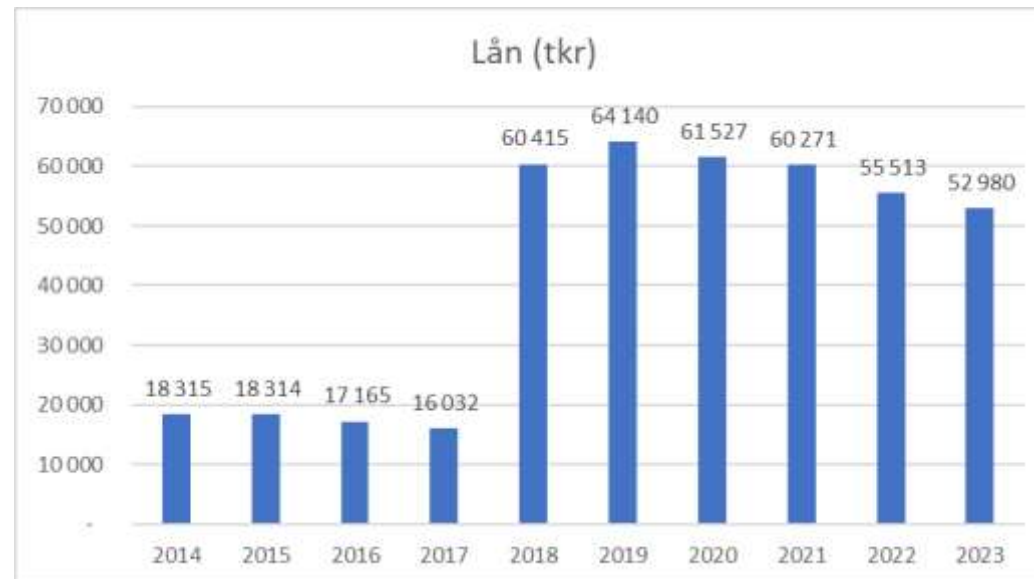
Budget kostnader 2024 exkl planerat underhåll



Låneöversikt

- Lånebelopp per sista januari 2024 är ca 52.5 MSEK varav 1/3 med rörlig ränta enligt policy
- Ca 19 MSEK förfaller under resten av 2024
- Amorterat 3 MSEK under 2023 och januari 2024, varav ca 1.7 MSEK extra amortering
- Bra likviditet, kunnat minska lånen med över 11 MSEK sen år 2019

Institut	Belopp 2024-01-31	Bindnings tid	Ränta	Aktuell ränta	Amort ering	Förfallodatum
Nordea	8 200 000 kr	1 år	Fast	4,19%	nej	2024-03-18
Nordea	7 480 000 kr	2 år	Fast	1,95%	ja	2024-03-20
Nordea	3 500 000 kr	5 år	Fast	0,70%	nej	2024-09-18
Nordea	17 500 000 kr	1 år	Rörlig	4,53%	nej	2025-01-20
Nordea	8 500 000 kr	5 år	Fast	0,75%	nej	2025-11-19
Nordea	7 300 000 kr	4 år	Fast	4,18%	nej	2026-09-16
Totalt lån	52 480 000 kr		Snitt ränta	3,19%		
Fast	34 980 000 kr		67%			
Rörlig	17 500 000 kr		33%			



The background image is a close-up, slightly blurred photograph of a workspace. On the left, a pair of black-rimmed glasses rests on a document. The document features a bar chart with several blue bars of varying heights. To the right of the glasses, a black pen lies diagonally across the page. The overall lighting is soft, and the colors are muted, giving it a professional and focused appearance.

Planerat underhåll & Prognos

Underhållsplan, större projekt under utredning

2024

- Parkeringar, laddstolpar & cykelskjul
- Balkonger, fasader & fönster

2025

- Balkonger, fasader & fönster
- Entrédörrar

2026

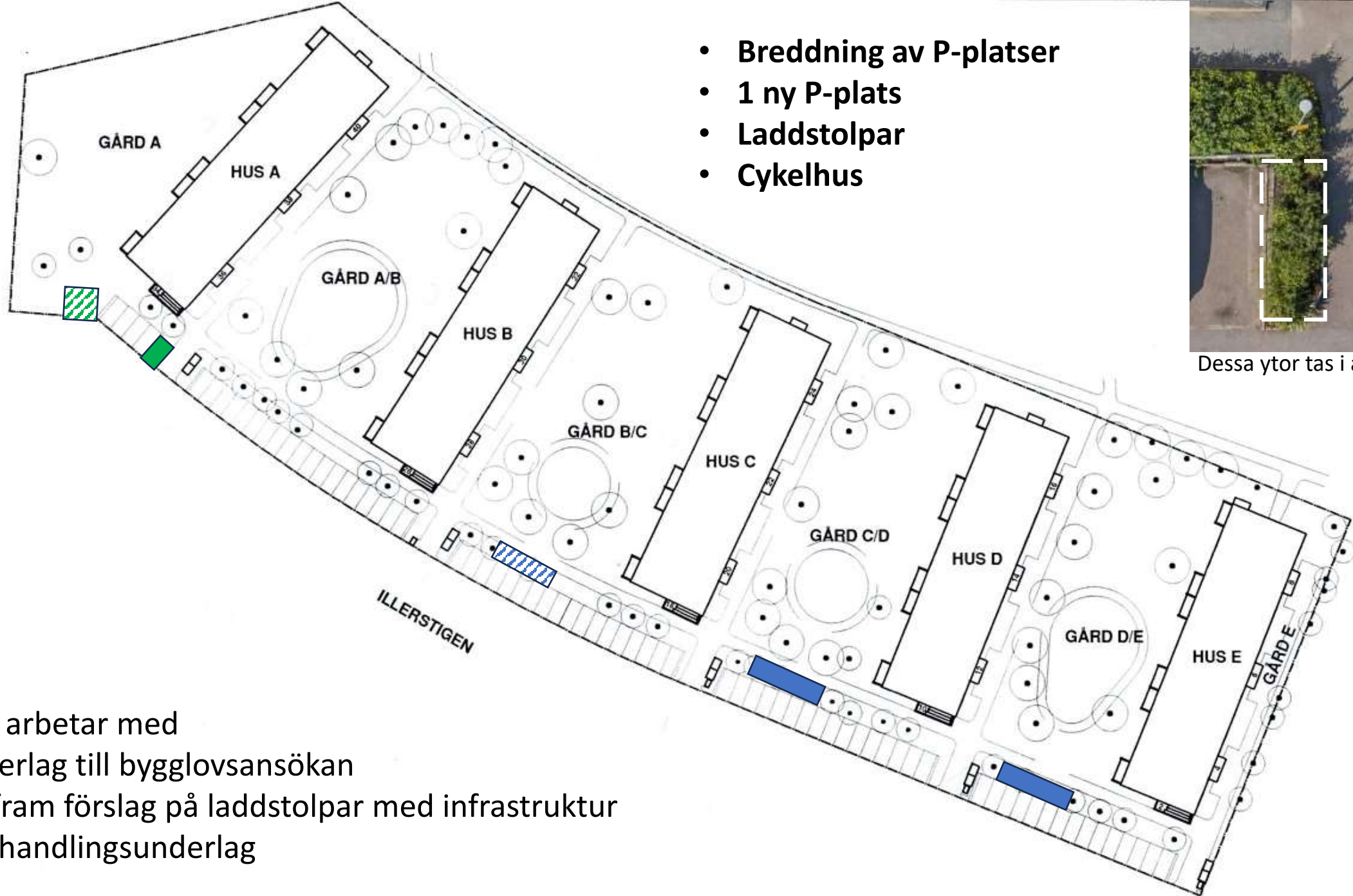
- Asfaltering gångar, arbete på gårdarna
- Byte kulvertar

Övriga projekt som utreds är

- Solceller
- Energiåtervinning av ventilationen

Parkering, laddstolpar och cykelhus





- Breddning av P-platser
- 1 ny P-plats
- Laddstolpar
- Cykelhus



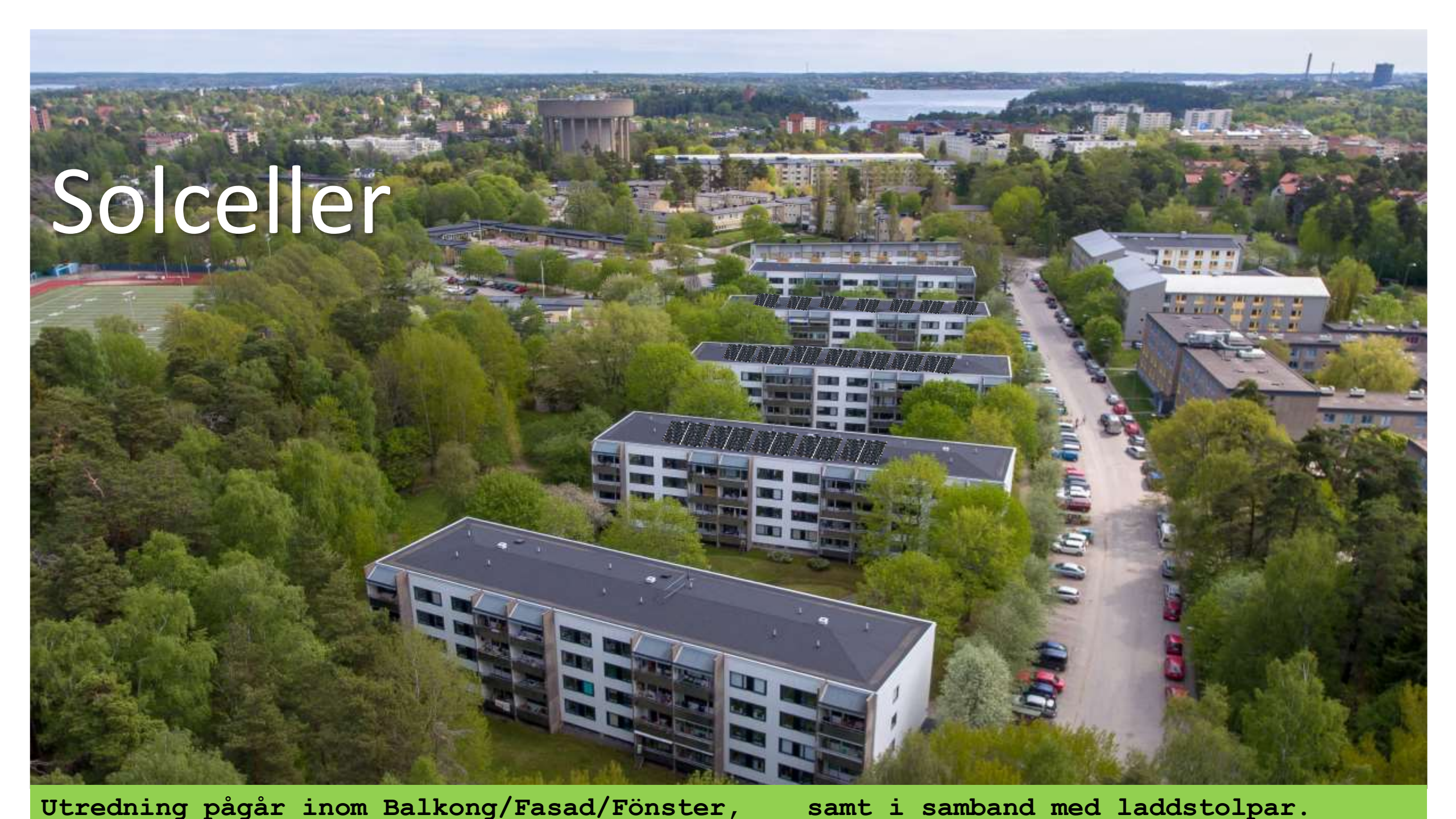
Dessa ytor tas i anspråk.

Status:

Konsult arbetar med

- Underlag till bygglovsansökan
- Tar fram förslag på laddstolpar med infrastruktur
- Upphandlingsunderlag

Solceller

An aerial photograph of a residential area in a city. In the foreground, several long, multi-story apartment buildings with light-colored facades and dark roofs are visible. The roofs of three of these buildings are covered with rows of solar panels. The buildings are surrounded by lush green trees. To the right of the buildings, a street with parked cars runs parallel to them. In the background, a large body of water is visible, along with more city buildings and a tall, cylindrical structure. The sky is overcast.

Utredning pågår inom Balkong/Fasad/Fönster, samt i samband med laddstolpar.

Forra årets infomote med mer detaljer och bakgrund finns inspelad

<https://vimeo.com/809166467>



Yttre underhåll av husen

Samarbete med balkongkonsult (Projectma)

Utvärdering existerande balkonger

Traditionell balkongrenovering – kostnad, livslängd?

Samarbetsavtal med Balco

Utbyte av balkonger till nya

Framtagande av balkongkoncept. Vad får vi göra enl byggnadsnämnden?

Energiutredning

- Fönsterbyte

- Tilläggsisolering

- Energiåtervinning ventilation

- Solceller

Kostnader (inhämtande av offerter för de olika delarna)

Tidplan för genomförande

Investeringsskalkyl

1990 2010 2012 2014 2016 2018 2020 2021 2022 2023 2024

Yttre underhåll av husen

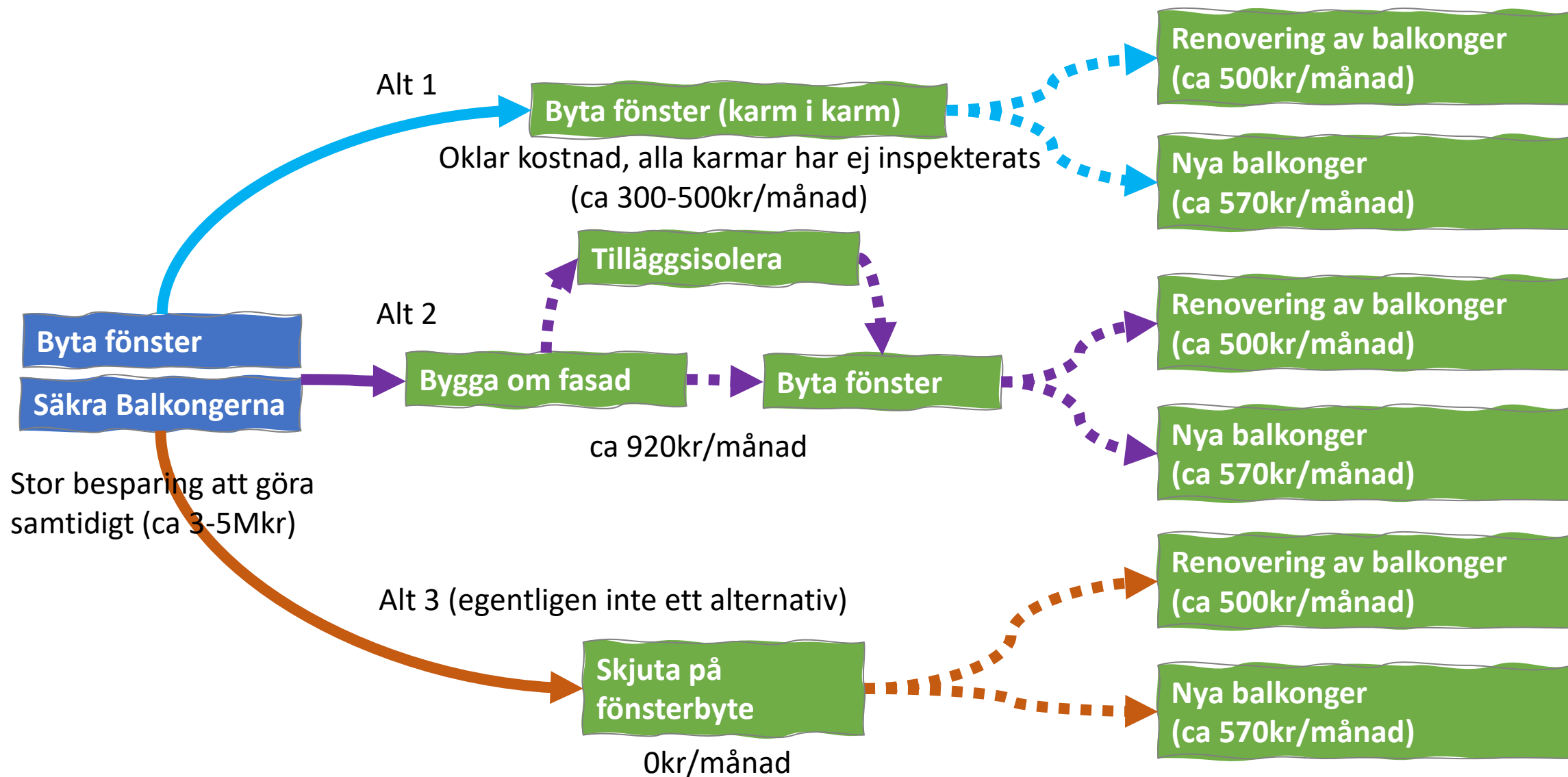
Vad måste vi göra

Byta fönster

Säkra Balkongerna

Energieffektivisera

Vad måste vi göra



Vad blir följderna?

ALT 1

Nya dock mindre fönster (mindre än idag)
Samma balkonger som nu (1,5m djup)
Lika mycket värmeförluster som idag
Säker balkong med 20-30 års livslängd
Inga inglasningar (gamla tas bort)

ALT 2

Nya fönster (lika stora eller större vridfönster, enklare att putsa)
Mindre drag i lägenheterna och bättre inomhusklimat
Ca 30% mindre värmeförluster
Djupare balkong (2m), ett nytt rum som kan nyttjas 8-12 mån/år
70 års livslängd på fasad och balkong
Ingen asbest i husen
Inglasning av alla balkonger
Förberett för trappa på nedre botten (om bygglov godkänns)
Nya portar

ALT 3

Underhåll av fönster kvarstår
Säker balkong med 20-30 års livslängd
Inga inglasningar (gamla tas bort)



Produktbilder Balco balkonger

Vad tror styrelsen är rätt väg att gå?



- Försämring för medlemmarna sett till nuvarande fönster
- Stor risk att det inte fungerar (karmarna är dåliga)

Alt 1

Byta fönster (karm i karm)

Oklar kostnad, alla karmar har ej inspekterats
(ca 300-500kr/månad)

Renovering av balkonger
(ca 500kr/månad)

Nya balkonger
(ca 570kr/månad)

Alt 2

Tilläggsisolera

Bygga om fasad

Byta fönster

ca 920kr/månad

Renovering av balkonger
(ca 500kr/månad)

Nya balkonger
(ca 570kr/månad)

Alt 3 (egentligen inte ett alternativ)

Skjuta på
fönsterbyte

0kr/månad

Renovering av balkonger
(ca 500kr/månad)

Nya balkonger
(ca 570kr/månad)

Byta fönster

Säkra Balkongerna

Stor besparing att göra
samtidigt (ca 5Mkr)



- Vi kan inte skjuta på detta speciellt länge
- Nackdel att redan ha gjort balkongerna när fönster ska bytas(dubbelarbete)



Bygglov (bilden är ett koncept)

Vad kan vi göra

Renovera befintliga balkonger

- Kostnad 14,25 MSEK
- Livslängd 25-30 år
- Kalkylränta första tre åren 4,25% sen 3%
- Energibesparing 0%
- Månadskostnad per lägenhet **ca 500kr/månad**

Nya fönster och fasad

- Kostnad 47,7 MSEK
- Livslängd 50 år
- Kalkylränta första tre åren 4,25% sen 3%
- Energibesparing 25%
- Månadskostnad per lägenhet **ca 920kr/månad**

Nya större och inglasade balkonger

- Kostnad 29.75 MSEK
- Livslängd 70 år
- Kalkylränta första tre åren 4,25% sen 3%
- Energibesparing 5%
- Månadskostnad per lägenhet **ca 570kr/månad**

Vi utreder även solceller och värmeåtervinning i projektet. Dessa åtgärder är dock inte styrda av underhållet utan ses som investeringar

Har vi råd?

Hur mycket pengar kan vi spara på energieffektivisering?

Kan någon av de andra investeringarna hjälpa den ekonomiska helheten?

Hur ställer sig bankerna till längre avskrivning?

Nästa steg

Pågår

- Ansökan om bygglov (vad får vi göra)
- Inhämtande av offerter
- Utvärdering av offerter
- Kalkyler och ekonomisk analys

Ej påbörjade/genomförda

- Styrelsebeslut för att gå vidare med extrastämma
- Styrelsens presentation av underhållsförslag till medlemmar, ekonomi.
- Visning av tänkt balkong på plats
- Extrastämma för beslut om genomförande av nya balkonger (förhoppningsvis under våren 2024)
- Byggstart (förhoppningsvis hösten 2024)

Prognos avgifter

Trots ökade investeringskostnader och kostnadsökningar beräknar vi kunna behålla tidigare kommunicerad prognos kommande år

PROGNOS 2023 – 2029 BRF RÄVEN

År	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	Utfall	Budget	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos
Höjd avgift	6,0%	7,5%	7,0%	6,5%	6,5%	6,0%	
Normalavi 98 kvm exkl. el	5 679	6 134	6 491	6 846	7 223	7 595	7 595

Kommande
höjningar på ca
1 500 kr / mån

Gemensamma lokaler



Hobbyrum

Illerstigen 8



38st aktiva medlemmar.

Gym

Illerstigen 40



19st aktiva medlemmar. Gymgrupp: Helene Bernhard och Jenny Rönngren

Pingisrum

Illerstigen 20



8st aktiva medlemmar (familjer)

Textila hobbyrummet

Illerstigen 40

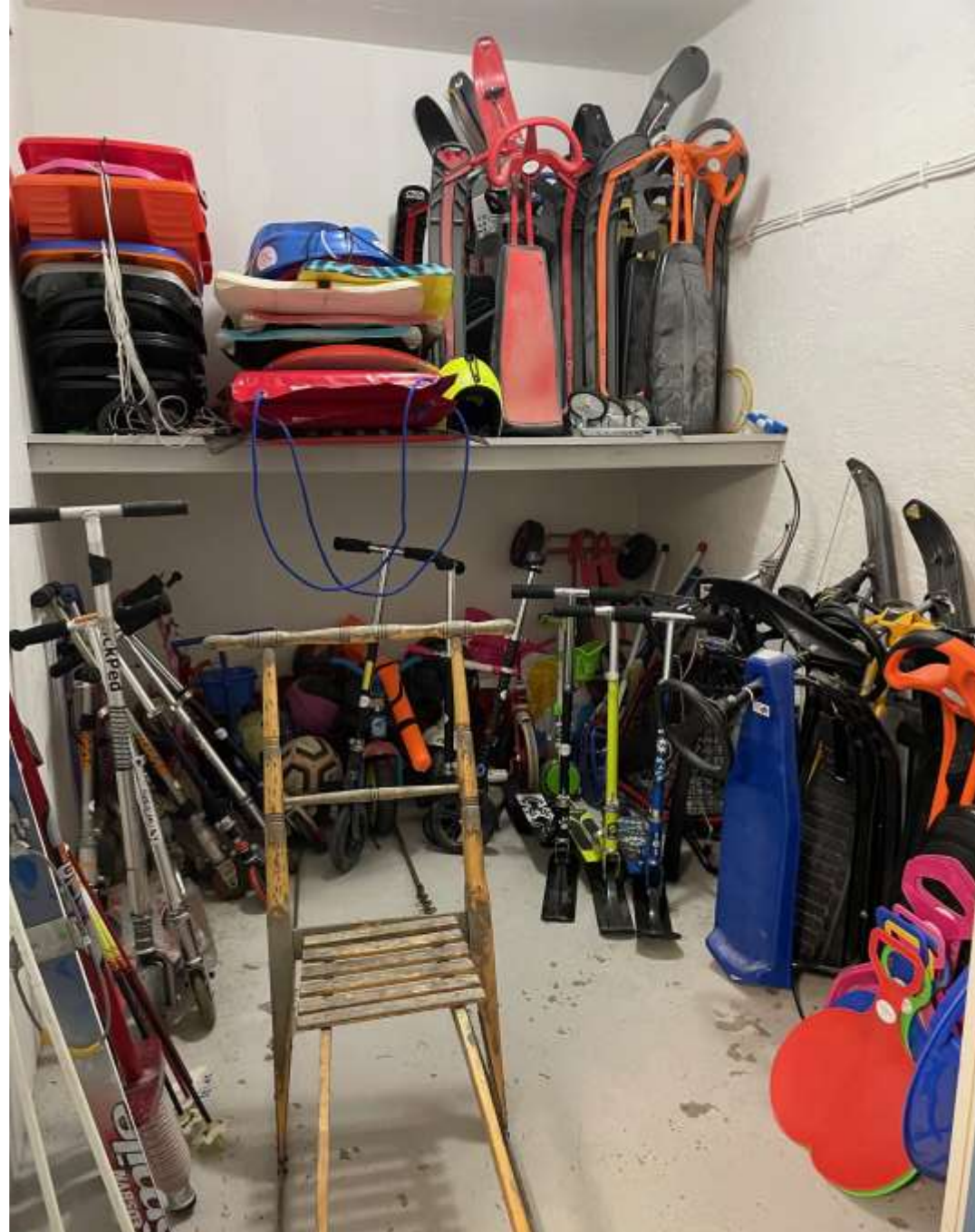


- 28 personer anmält intresse.
- **Möte 8 februari** - hur utveckla verksamheten.
- Kontaktpersoner:
Karin Gribbe
Gunnel Nordin

Ny gemensam lokal i föreningen.

Lek & Aktivitetsrum

Illerstigen 16



Öppet för alla medlemmar.

Bokning av föreningslokal och Bastu

BOKNING | INSTÄLLNINGAR | KOMMUNIKATION

LOGGA UT

Bokningstider för 041 Vecka 3.

Visa/Avboka

Hjälp

Lokal (Bokning)

Nästa vecka

Vald bokningsgrupp: Samlingslokal

VECKA 3	MÅNDAG 16/1	TISDAG 17/1	ONSDAG 18/1	TORSDAG 19/1	FREDAG 20/1	LÖRDAG 21/1	SÖNDAG 22/1
00:00-12:00	-	-	-	-	+	+	+
12:00-00:00	-	-	-	-	+	+	-

Bastu: 21 aktiva medlemmar
Föreningslokal: 33 aktiva medlemmar

Hyseslokaler



Lediga lokaler på 55m² och 59m²
intresserade hör av sig till styrelsen

-> Sprid gärna informationen bland vänner och bekanta!



Vattenlåsen kommer bytas ut under våren.
Styrelsen kommer verifiera antalet som fortfarande är aktuella att bytas.

Felanmälan

- Felanmäl via formuläret på brfraven.se

Använd vår hemsida brfraven.se

- Saknar ni någon information meddela gärna styrelsen detta

E-post skickas till info@brfraven.se

- Alla mejl redovisas på styrelsemötena
- Styrelsen svarar och följer upp det som skickas in
- Svårare frågor kan behöva diskuteras på ett styrelsemöte - svaret kan dröja
- Undvik att skicka mail till enskild styrelseledamot



Anmäl er e-postadress via hemsidan för snabb information från styrelsen

Facebook är inte en kontaktyta mot styrelsen bortsett från anslag.

Aviserat underhåll 8 februari

Kl. 00:00 – 06:00

Avbrott upp till 30 min kan förekomma.





Frågor & Feedback till styrelsen