Bostadsrättsföreningen
SÄTRA ÄNG

Minnesanteckningar från informationsmöte 21 maj 2024

Närvarande från styrelsen: Carina Erlandsson, Antonia Nilsson, Astrid Hellberg och från Delagott förvaltare Mikael Nyström.

Årsstämma:
Carina Erlandsson förklarar att anledningen till att stämman flyttats fram beror på att revisorn på grund av hög arbetsbelastning inte blev klar i tid. Nu är dock revisionen klar utan anmärkningar och årsredovisning med revisionsberättelse ligger uppe på Brf Sätra ängs hemsida.

Uppdatering om restauranglokalen:
Enligt extrastämmans beslut ska vi skriva kontrakt med en restauratör som ska ta över restauranglokalen på S 134. Dock har det av olika anledningar dragit ut på tiden att få till ett kontrakt men ett förhoppningsvis slutgiltigt förslag är nu på granskning och bör snart kunna skrivas på.

Ekonomi
Förvaltare Mikael Nyström går igenom och förklarar kvartalsbokslutet.
Vi kan till exempel se att intäktssidan ligger lite lägre än budget än så länge, vilket beror på att avgiftshöjningen inte började gälla förrän februari 2024, och att vi ännu inte får in hyra från restauranglokalen.

På utgiftssidan är exempelvis snöröjningskostnader och fastighetsunderhåll lägre än tidigare, delvis på grund av nya avtal.

Kostnaden för förbrukningsmaterial ligger högt, vilket t ex beror på inköp av nytt energisnålt torkskåp. Det är dyrt i inköp, men ekonomiskt i längden, då det ger lägre elkostnad än ett billigare skåp.

Föreningens rörelseresultat är på 461 000 kr. Det är de pengar som kommer in och går ut, och här har vi alltså ett positivt resultat.

Men då tillkommer avskrivningar, det vill säga avdrag för värdeminskning, på ca 1 miljon, samt räntekostnader på ca 839000.

Bostadsrättsföreningen
SÄTRA ÄNG

Utgifter vi kan påverka
Styrelsen ser över de kostnader som är påverkbara, bl a trädgårdsskötsel och styrelsearvode.

Utgifter vi inte kan påverka
Räntekostnaderna kan vi inte göra något åt, men däremot har styrelsen som mål att börja amortera under 2024, vilket inte gjorts sedan 2017. Att amortera är viktigt av flera anledningar. Det sänker räntekostnaderna, ger låneutrymme vid framtida större renoveringar. Föreningens belåningsgrad är även ett nyckeltal som kan påverka priset vid en lägenhetsförsäljning.
Föreningen är idag belånad med 8500 per kvadratmeter, vilket är ganska högt. Men Mikael understryker att man även måste väga in underhållsplanen; vad har gjorts, vad kommer behöva göras framöver? Låg belåning men uppskjutet underhåll är inte bättre.

Inkomster vi kan påverka
I många år gjordes inga avgiftshöjningar, vilket inneburit att det behövt göras nu. Styrelsen har inte tagit ställning till hur det blir för 2025 än.

Kommande utgifter
Många stora dyra saker har vi redan gjort, vi har gjort klart reliningen samt investerat i ett värmesystem så att vi kommer spara pengar på att inte köpa olja. Dock måste vi kontrollera rören inne i husen, vilket kan bli en kostnad framöver. Även takpannorna börjar åldras och måste ses över inom 5-10 år. Då kan takpannor och takpapp behöva bytas. Mossa kommer tas bort i närtid.

Vattenläckor
Det har varit två stora vattenläckor under våren. En där ett element plötsligt började läcka, och en droppläcka i en skarv i ett rör i väggen, vilket upptäcktes genom fuktfläckar i väggen. Då rören är lika gamla som husen, byggda -51, är detta något vi måste vara uppmärksamma på.
Mikael uppmanar alla boende att kontrollera sina element och göra felanmälan om man ser rost, även om det inte är någon läcka ännu. Man bör även då och då känna efter på röret som går ut från elementet att det är torrt, och vara uppmärksam på missfärgningar på parketten.

Bostadsrättsföreningen
SÄTRA ÄNG

Frågor och kommentarer från boende
Om utemiljön:
Det ligger fortfarande väldigt mycket löv i en del rabatter.
Inget rensat i rabatt utanför 114.
Häcken behöver klippas utanför 108.
Runda rabatten mitt emot 150 – Stinas trädgård vet inte att den ingår, enligt boende.

Övrigt:
I hissen i port 119 finns en plakett att nästa besiktning ska göras 2019. Behöver kontrolleras.

Vid pennan
Astrid Hellberg