

Information inför planerad fasadrenovering 2020

– Brf Lyckohjulet 5

Innehållsförteckning

| | |
|--|---|
| 1. Bakgrund..... | 2 |
| 2. Fastighetens skick..... | 2 |
| Balkongrenovering | 2 |
| Fasadrenovering | 2 |
| Fönsterbyte | 2 |
| Takrenovering | 2 |
| Entréportar och renovering av entrétrappor | 3 |
| 3. Förslag till åtgärder..... | 3 |
| Balkongrenovering | 3 |
| Fasadrenovering | 3 |
| Fönsterbyte | 3 |
| Takrenovering | 4 |
| Entréportar och renovering av entrétrappor | 4 |
| Färgsättning | 5 |
| 4. Projektinformation | 6 |
| Planerad projekttid | 6 |
| Preliminära tider och etappindelning | 6 |
| ÅF´s roll – Kvalitetssäkring | 6 |
| Besiktningar | 6 |
| 5. Projektkostnad, finansiering och ekonomi..... | 7 |
| 6. Budget 2020 – Föreningens årliga intäkter, kostnader och utgifter | 8 |
| 7. Nyckeltal bostadsrättsförening | 9 |

1. Bakgrund

En underhållsrenovering av föreningens fastighet har varit på gång under en längre tid. Redan i protokollet från årsstämman 2016 nämns att en större renovering av fasaden planeras att ske under kommande år. Efter grundlig statusbesiktning av ÅF som genomfördes under hösten 2018, konstaterades att stora delar av fastigheten är i behov av underhåll. Det konstaterades även att det finns stora fördelar att göra samtliga åtgärder parallellt, framförallt sett ur ett ekonomiskt perspektiv, men även ur ett boendeperspektiv då vi endast kommer behöva uppföra ställningar kring våra hem under en renoveringsomgång.

Om man dessutom tar en titt på övriga fastigheter i området, har flertalet av dem genomgått liknande, omfattande underhållsrenoveringar. Detta antyder att en renovering av vår fastighet kan anses vara aktuell inom en relativt snar framtid.

2. Fastighetens skick

Balkongrenovering

2016 gjordes undersökningar av balkongerna och redan då konstaterades det att de var i stort underhållsbehov. Balkongerna är gamla, det finns rostangrepp på bärande delar och den förväntade tekniska livslängden (ca 50 år) är passerad. ÅF föreslår att alla balkonger bilas ner och gjuts om samt förses med nya räcken som uppfyller dagens normer.

Skicket är så dåligt att det är balkongrenoveringen som styr övriga byggdelaers starttid.

Fasadrenovering

Då fasadernas tekniska (och estetiska) livslängd är på upphällningen och det förekommer sprickbildningar är förslaget att de ska helrenoveras. Fasaderna är tätt sammankopplade med balkonger och skadorna som blir kring balkongerna när de bilas ner motiverar ytterligare att fasadarbeten sker i samband med balkongarbeten.

Fönsterbyte

Stora delar av fastighetens fönster är i väldigt dåligt skick. Det handlar om att många inte går att stänga helt, samt att vissa är så pass otäta att luften går rakt in. I vissa lägenheter är det dålig ventilation.

Ett fönsterbyte hänger ihop med en fasadrenovering. Det är nu chansen finns att byta fönster utan skador på utvändiga putssmygar och kring fönsterbleck som byts i samband med fönsterbytet. Dessa skador åtgärdas per automatik i fasadrenoveringen.

Att renovera fönstren har inte ansetts vara ett alternativ. Framst p.g.a. att byte av utvändiga aluminiumplåtar, funktionen på beslag och de omfattande otätheterna som måste åtgärdas, åter upp mellanskillnaden ekonomiskt mellan byte och renovering. Detta i kombination med förbättrad ljudreduktion och ökad energieffektivitet på nya fönster gör ett byte mer kostnadseffektivt över livscykeln.

Takrenovering

Statusbesiktning av taken visade att takpapp samt läkt är spröd och åldrad. Takpannor är slitna, poriga,

har för litet överlapp och är inte tillräckligt spikade. Taket är troligen omlagt tidigt 1980-tal och är nära sin förväntade livslängd (ca 30-40 år). Utöver det uppfyller inte taken myndigheternas krav för snörasskydd. Då det finns stora samordningsvinster med ställning mm, är förslaget att även taken renoveras i samband med övriga arbeten.

Entréportar och renovering av entrétrappor

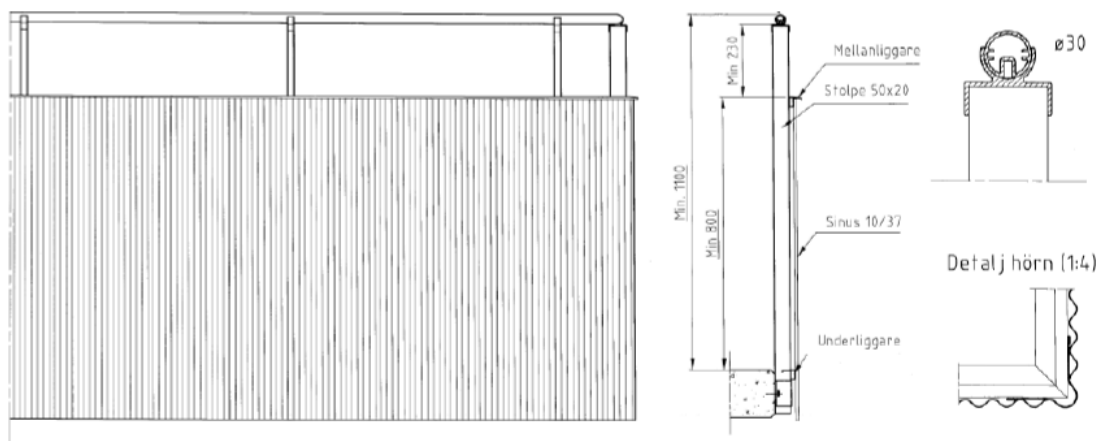
Styrelsen föreslår att byte av entréportarna samt omsättning av entrétrapporna görs i samband med övrig renovering. Vad gäller portarna finns det inget konkret tekniskt behov, men det kommer göra en stor skillnad estetiskt för helheten. Byte av entréerna utgör en relativt liten kostnad i den totala kostnaden.

3. Förslag till åtgärder

Balkongrenovering

- Balkonger bilas ned och gjuts om med anpassning till nytt fasadliv
- Fasader Balkongundersidor målas
- Nya räcken
- Anpassas till nytt fasadliv

Balkongräcken



Fasadrenovering

- Befintlig puts och tilläggsisolering rivs
- Ny tunnare isolering monteras
- Hel omputs med genomfärgad rivputs på fasad, spritputs på socklar
- Fönsteromfattningar lika befintliga
- Renoveringsmålning av smide

Fönsterbyte

- 3-glas, Trä/aluminium (trä inåt, aluminium utåt)
- Badrumsfönster, Aluminium/aluminium, frostat glas

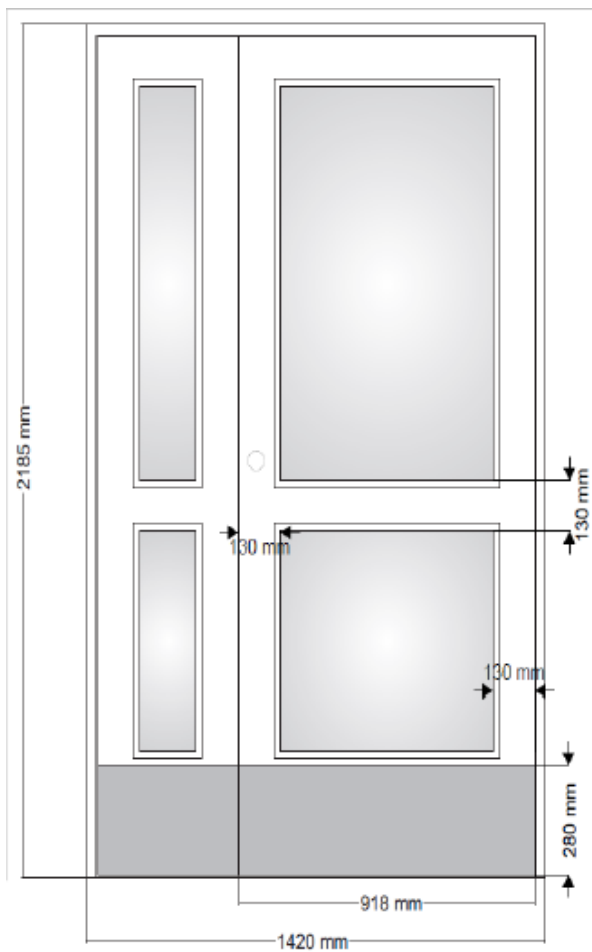
- Mötesbågar lika befintligt
- Kipp Dreh-beslag respektive fönsterbroms
- Balkongparti utförs fast
- Balkongdörr utförs med bröstning lika befintlig
- Persienner (vita) i alla fönster utom badrumsfönster
- Låsbara fönsterdörrar på första våningen
- Spaltventiler i ovkant fönster
- Källarfönster byts
- Nya fönsterbleck monteras
- Välisolerade fönster med bra ljudreduktion

Takreovering

- Rivning tegelpannor, läkt och papp
- Ny papp, läkt och betongpannor
- Nya stuprör
- Ny taksäkerhet

Entréportar och reovering av entrétrappor

- Nya entréportar i ek
- Omsättning entrétrappor



Färgsättning

- Husen återfår en genomfärgad rivputs med slätputsade vita fönsteromfattningar
- Fasader i två olika kulörer, grågrönt och ljust varmgrå
- Sockel med ny genomfärgad spritputs
- Fönster och balkongdörrar ljust varmgrå på de grågröna husdelarna och tegelröda på de ljust varmgrå husdelarna
- Vita balkongräcken
- Nya entréportar i lackerad ek
- Källardörrar målas
- Stuprör i svart fabrikslackerad plåt

Fasader i två olika kulörer

- Grågrönt Dansbanevägen 8-12 och 18 -24
- Ljust varmgrå Dansbanevägen 14 -16 och 26 -28

| | |
|--|--|
| NCS 0502-Y Fönsteromfattningar, balkongräcken, takfötters undersida, vindskivor |  |
| NCS 4010-G70Y Fasader på Dansbanevägen 8-12 och 18-24 |  |
| NCS 2005-Y20R (≈ Lindab 022) Fönster, fönsterbleck och balkongdörrar på hus med grågröna fasader Fasader på Dansbanevägen 14-16 och 26-28 |  |
| NCS 5040-Y70R (≈ Lindab 742) Fönster, fönsterbleck, balkongdörrar på hus med ljust varmgrå fasader |  |
| NCS 3502-Y (≈ Plannja 30) Källardörrar och källarfönster inkl. bleck |  |
| NCS 5502-Y Sockel |  |

4. Projektinformation

Planerad projekttid

Början av januari 2020 – december 2020

Preliminära tider och etappindelning

Observera att etappindelningen har ändrats sedan extrastämman. Planen är fortfarande preliminär.

Etapp 1 (Port 22 – 28)

Start januari 2020

Klart maj 2020

Etapp 2 (Port 14 – 20)

Start februari-mars 2020

Klart juli 2020

Etapp 3 (Port 8 – 12)

Start maj-juni 2020

Klart oktober 2020

ÅF:s roll – Kvalitetssäkring

ÅF:s roll under genomförandet är bl.a. byggmöten, teknisk och ekonomisk kontroll samt besiktning via externa besiktningsmän.

- Förfrågningsunderlag
 - Administrativa föreskrifter
 - Tekniska beskrivningar
 - Färgsättning
- Hjälper till med bygglovshantering
- Upphandling, avtal med entreprenören
- Byggmöten
- Kontroll och granskning, besiktningar
- Ekonomisk uppföljning under projektets gång
- Länk och stöd mellan entreprenör och Brf:s styrelse/projektgrupp

Besiktningar

- Förbesiktningar sker med löpande intervall i samråd med styrelsen och entreprenören
- Åtgärdande av besiktningsanmärkningar
- När projektet är klart sker en slutbesiktning av entreprenaden

5. Projektkostnad, finansiering och ekonomi

Projektkostnad

Den totala renoveringskostnaden är beräknad att uppgå till 22-24 miljoner kronor (ink moms).

Finansiering

Föreningen har i dagsläget ca 19 300 000 kr i likviditet (vår egen kassa) som är avsedda att investeras i underhåll av fastigheten. Styrelsen har för avsikt att använda ca 18 000 000 kr av dessa och låta ett nytt lån finansiera resterande del. Den dryga miljonen som vi har kvar låter vi vara kvar som en buffert och är till för oförutsedda kostnader.

Belåningsgrad fastighet

Föreningen har i dagsläget en belåningsgrad enligt banken på ca 40% av fastighetens värde. Detta räknas fram med hjälp av föreningens långfristiga skulder dividerat med fastighetens värde (som enligt banken uppgår till knappt 60 000 000 kr, styrelsens beräkningar baseras på 59 000 000). Enligt banken börjar de reagera när belåningsgraden uppgår närmare 70%. Efter föreslagen renovering är genomförd kommer fastighetens värde ha ökat med ungefär samma som det investerade kapitalet (enligt information från banken). Baserat på det, hamnar vår belåningsgrad efter renoveringen på drygt 36%.

Lån och bindningstid

Styrelsen har för avsikt att dela upp lånen på olika bindningstider för att sprida risken, då räntekostnaderna kommer att variera efterhand. Denna placeringsstrategi anser styrelsen vara ansvarsfull och syfta till att ge föreningen ekonomisk stabilitet de kommande åren. Föreningen amorterar ca 0,5% av nuvarande lån.

Låneansökan

Vi har fått godkänt på inlämnad låneansökan för 5 000 000 kr. Fullständiga villkor kommer bestämmas först vid ev. påskrift.

Friköpt mark

Föreningens mark är friköpt. Detta innebär en stor ekonomisk trygghet då inga yttre omständigheter kan påverka markhyran.

Årsavgift

Årsavgiften beslutas årligen av styrelsen och grundas på den beräknade kostnadsmassan för det kommande året. Årsavgiften är utjämnad över tiden för att undvika stora svängningar beroende på skillnader i räntekostnader. Enligt tidigare information planeras inga avgiftshöjningar under 2020. Nytt beslut om avgift tar styrelsen i samband med att renoveringen är genomförd (i början av 2021).

Planer för ytterligare underhåll?

Styrelsen håller just nu på att uppdatera underhållsplanen. De stora delarna (som även är ekonomiskt tunga poster) som tak, fasader, fönster och balkonger är, som ni vet, redan besiktigade. Vi har också nyligen låtit genomföra en besiktning av våra stammar för att säkerställa att vi har hela bilden av ekonomin framöver innan vi tar några slutgiltiga beslut. I skrivande stund inväntar vi rapport på denna besiktning.

6. Budget 2020 – Föreningens årliga intäkter, kostnader och utgifter

Se nedan budget för beräknade löpande intäkter och kostnader för 2020. Observera att utfallet kan komma att ändras.

| | |
|--|------------------|
| Intäkter | |
| Summa Huvudintäkter (Avgifter, hyror) | 2 826 623 |
| Summa övriga intäkter | 12 000 |
| | 2 838 623 |
| Drift | |
| El | 100 000 |
| Värme | 659 513 |
| Vatten | 129 244 |
| Sopor | 111 992 |
| | 1 000 749 |
| Fastighetsförvaltning | |
| Städ | 135 000 |
| Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning | 112 202 |
| Ekonomisk förvaltning | 82 875 |
| | 330 077 |
| Övriga kostnader | |
| Reparation och löpande underhåll | 141 000 |
| Summa övriga driftskostnader (fastighetsförsäkring, fastighetsskatt, mm) | 336 720 |
| Arvoden (styrelse, revision) | 127 608 |
| | 605 328 |
| Summa driftskostnader | |
| | 1 936 154 |
| Kapitalkostnader | |
| Räntekostnader fastighetslån* | 533 771 |
| Amortering* | 140 008 |
| | 673 779 |
| Summa kostnader | |
| | 2 609 933 |
| Utjämning avgifter (förs över till kassa) | |
| Intäkter - kostnader | 228 690 |
| Totalsumma | 2 838 623 |
| Intäkter. /. Kostnader = vinst | 0 |

* Ränta – snittränta beräknad på 1,5 på befintliga lån. P.g.a. ännu ej upptaget nytt lån har vi för det lånet räknat med en relativt hög räntesats på 3%.

* Amortering – beräknad på 0,5% av totalt lånebelopp efter upptaget nytt lån.

Slutsats:

Föreningen har ett positivt kassaflöde med ett överskott om ca 8%, vilket innebär att intäkterna med marginal täcker våra löpande utgifter.

7. Nyckeltal bostadsrättsförening

| Nyckeltal | Idag | Efter | Info |
|--|-------|-------|---|
| Belåningsgrad fastighetens värde (bankens värdering) | 40,0% | 36,2% | Långfristiga skulder / fastighetens värde Enligt samtal med bank brukar de börja reagera vid 70%. (Beräknat på bankens uppskattning om fastighetens värde: 59 000 000) |
| Belåning per kvadratmeter | 6831 | 8 276 | Långfristiga skulder / total bostadsyta Belåningsgraden visar hur stor belåning föreningen har per kvadratmeter av <i>bostadsrätternas</i> totalyta. Vanligtvis hamnar denna siffra mellan 0-12 000 kr (snittvärde 6 000 - 8 000 kr). De olika nivåerna brukar bedömas enligt nedan: 0 – 5.000 kr/kvm i skuld är mycket bra. 5.000 – 10.000 kr/kvm är bra. 10.000 – 15.000 kr/kvm är okej om föreningens fastighet är i mycket gott skick. 15.000 – 20.000 kr/kvm är en högt belånad bostadsrättsförening. 20.000 kr/kvm eller mer är inte alls bra, undvik dessa föreningar. |
| Skuldkvot | 8,5 | 10,1 | Långfristiga skulder / nettoomsättning Detta jämför föreningens långfristiga skulder med de totala intäkterna och föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Under 5 = mycket bra över 10 = inte bra över 20 = mycket illa |
| Andel räntekostnader av intäkterna | 14,0% | 19,0% | Räntekostnader / nettoomsättning En tumregel är att under 20 % är bra, medan över 40 % är ett varningstecken. Räntekostnader brukar ligga uppåt 20% i en välmående förening som funnits ett tag. > 50% = Inte bra |
| Kassa och likviditet | >600% | 44,7% | Kassa eller likviditet / totala intäkter Omsättningstillgångar är föreningens kassa och pengar på banken. Posten bör åtminstone uppgå till 15 - 25 procent av summan av avgifter och hyror. |