



Noteringar från medlemsmöte tisdagen den 27 april klockan 19

Ordförande Stefan Olsson hälsade de 26 närvarande varav 8 ledamöter från styrelsen välkomna. Pga. pandemin kunde inte ett fysiskt möte hållas i gårdshuset. Styrelsen ville testa med ett digitalt möte, bättre det än inget möte alls. Beklagat att det finns dom som inte kan vara med digitalt, anteckningar kommer att publiceras på Senaten's hemsida.

På agendan:

Ekonomi i föreningen

Styrelsen har låtit HSB göra en verksamhetsanalys för 10 år för att få överblick över föreningens ekonomi.

Brf Senaten har en god ekonomi, jämförelsevis låga driftkostnader och ett bra sparande. Föreningen svaghet är fastighetslånen och stora kostnader för kommande år för planerat underhåll och investeringar.

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras vid fastighetssyn i augusti varje år där styrelsen, Nacka Drift och Skötsel, HSB förvaltaren och föreningens revisor går igenom det som står i planeringen fem år fram i tiden. Gruppen går efter mötet och tittar på fastigheten (mark och byggnader) utvändigt.

Enligt underhållsplanen 1-5 år handlar det om en kostnad på 39,2 MSEK, på 1-10 år 44,5 MSEK, 1-15 år 82,4 MSEK och 20 år 100,75 MSEK.

Åtgärder som ingår i dessa kostnader är bland annat renovering av hissar, fasader, tak och värmesystem (befintligt och eventuellt nya som tex. bergvärme och solceller)

Tittar man på prognosen 10 år och framåt så behöver årsavgiften höjas med 1-2 % de närmaste åren för att möta likviditetsbehoven.

Alternativ att realisera tillgångar som t.ex. sälja mark (parkeringar och garage).

Frågor från deltagare:

F: Från när höjs avgifterna?

S: Tidigast 2022.

F: Kan man titta på underhållsplanen och se om den kan justeras för att minska kostnaderna.

S: Styrelsen tittar på underhållsplanen varje år i augusti och justerar den.

F: Hur fungerar arbetet, är det ledamöterna som startar projekt som dom har eget intresse av?

S: Ledamöter kan inte själv starta upp ett projekt efter eget intresse utan det är gemensamma beslut i styrelsen efter de behov och underlag som finns i bla. underhållsplanen.

F: När kan boende få komma till tals och påverka, det görs saker och då är det försent att tycka till som medlem.

S: Styrelsen finns för att sköta föreningen, samtliga medlemmar kan inte vara med och tycka i arbetet vad som ska göras i föreningen, då skulle det bli svårt att få något utträttat då alla har olika prioriteringar och intressen.

Det går bra att följa styrelsens arbete genom de nedkortade protokollen på hemsidan och läsa informationen i Senatenbladet.

F: Spar vi inte pengar om vi installerar bergvärme och solceller?

S: Föreningen kan minska kostnaderna över tid med tex. bergvärme, solceller eller annan energieffektivisering. Sådana åtgärder innebär samtidigt investeringar som är det mest optimala för föreningen, styrelsen utreder olika alternativ.

Ombyggnation och försäljning av lägenheterna

Stämmobeslut togs i oktober 2017 att bygga om förskolelokalerna till lägenheter.

I september 2019 skedde upphandling om projektledare och valet föll på Kreativ byggkonsult. Sedan gjordes ansökan om bygglov, förprojektering och upphandling av entreprenör, där blev valet Molöf Bygg AB.

Startbesked från Nacka kommun kom den 2 juli 2020 och ombyggnationen startade i augusti 2020, projektet avslutas helt under maj 2021.

Under ombyggnationen förekom mycket störning men inte mer än i liknande projekt.

Styrelsen har fått skrivelse om kompensationskrav från boende vilket dessvärre inte kunde beviljas.

Slutbesked på fem lägenheter kom den 12 januari från Nacka Kommun. Tre lägenheter stylades och annonserades ut och sex lägenheter såldes då snabbt efter visning och budgivning, de första flyttad in 26 mars.

På grund av extra ljudmätningar försenades försäljningen av resterande två lägenheter och öppnande av tvättstugorna, slutbesked på dessa kom den 22 mars.

De två kvarvarande lägenheterna hade visning den 25 och 26 april och budgivning pågår.

Prognosen för lägenheterna var i beräkningarna minimum 11,5 MSEK och innan de två sista

lägenheterna är sålda var det beräknade resultatet på minst 18,7 MSEK, nu väntar vi på slutresultatet.

Kollektivt bredband

Det kollektiva bredbandet förbättrar infrastrukturen i föreningen, som man säger PC=WC = nödvändigt. 96% av befolkningen använder internet och 98 % har tillgång till internet i hushållet. Den valda leverantören är Telenor som genom avtal via HSB ger en låg månadsavgift och en bra uppkoppling (just nu 250/250Mbit och framöver 500/500Mbit).

Var och en har möjlighet att beställa extra tjänster hos Telenor på separat faktura.

Bredband via Telenor betalas av föreningen fram till 31 december 2021 därefter på var och ens avier.

För att få tillgång till erbjudandet om du inte redan har Telenor behöver Telenor kontaktas för avtal och ny router, meddela då att du är medlem i Brf Senaten som har ett gruppavtal.

Glöm inte säga upp ditt tidigare avtal med annan aktör.

Renovering av tvättstugor K13, K19, K25 och grovtvättstugan

Renovering är under upphandling och blir sannolikt en så kallad totalentreprenad. Ambitionen är att renovera i etapper en tvättstuga i taget, med reservation om inte kostnaden blir för stor. Det blir färre antal maskiner som i K1 och K11 då våra tvättstugor i dagsläget har låg beläggning. Ytskikt kommer att renoveras.

Mer information kommer när upphandlingen är klar.

Frågor från deltagare:

F: Har man tänkt på att det går att passera genom K13 via källaren mot K15?

S: Ja och styrelsen tittar på en lösning.

Trädgården

Det blommar för fullt i vår trädgård och vi kan nu se resultat av det arbetet som gjorts i trädgårdarna.

Solbruden har börjat sitt arbete för säsongen. Även Tinget (grannföreningen) har nu Solbruden för att sköta trädgården.

De före detta lekplatserna vid de nya lägenheterna kommer att renoveras under våren/sommaren. Staketet tas bort och ny häck planteras. Den gamla häcken har mycket ogräs och är svår att rädda, gräsmatta anläggs och träd planteras.

Spaljéerna vid uteplatserna vid de nya lägenheterna kommer Molöfs måla ytterligare en gång då de endast är grundmålade.

Frågor från deltagare:

F: Sandlådan hur är det tänkt med den mitt på gräset och vad görs åt det trista gräsmattan?

S: Det var tänkt att sandlådan skulle hänga ihop med den övriga lekytan men då regler om fallskydd med mera ändrats var sandlådan tvungen att flytta och till gräsmattan var det minst dåliga alternativet.

Solbruden kommer att sköta om gräsmattan och vår förhoppning ligger i att det lyckas och att det blir en alldeles lagom sommar med sol och regn om vart annat

Övrigt

Frågor från deltagare:

F: Hur är det tänkt med tvättstugornas bokning, nu går det bara att boka en tid i taget?

S: Styrelsen tittar på att öppna upp så att två bokningar i taget går att ha, så får det utvärderas hur det fungerar.

F: Förslag att ta bort spontanmaskinen i K11 under pandemin och ha färre tvättpass med längre tid.

S: Styrelsen tar upp frågan till diskussion.

F: Varför finns ingen instruktion om att tömma filtren i torktumlarna, tömms dom inte förstör det maskinerna.

S: Kompletterande instruktioner kommer, tack för uppmärksamheten – bra att vi kan hjälpas åt att få tvättstugorna att fungera så bra som möjligt.

Synpunkter om nya tvättstugorna:

Det blir väldigt varmt i tvättstugan trots att ventilationen är godkänd.

Volym i maskinerna är mindre men tar mer i kilo så man kan se det som att den tar mindre, konstaterades att nya maskiner är sämre nu för tiden.

Tack för i dag och vi ses på årsstämman som hålls via poströster och digitalt den 27 maj klockan 19, kallelse kommer i porten och brevlådan.

Hälsningar
Styrelsen
Brf Senaten

Brf Senaten
Kantatvägen 25
13140 Nacka

Org. nr 716421-0879
brf.senaten@gmail.com

