

Verksamhetsberättelse 2023

BRF Illern 1



Verksamhetsår

2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen

Styrelsen har bestått av:

Ordförande Samuel Jonsson

Ledamot Erik Westberg

Ledamot Curt Gustawson

Ledamot Håkan Ljungberg

Ledamot Radek Krajewski

Ledamot Mikael Ljungberg

Styrelsen har haft 12 stycken protokollförda styrelsemöten och 16 arbetsmöten, alla sammankomster har varit fysiska möten. Styrelsearbetet i BRF Illern 1 har präglats av ett oerhört högt engagemang från styrelsen. Flera av ledamöterna spenderar 5 till 10 arbetstimmar per vecka i arbetet med att utveckla fastigheten Illern 1 och för tillgodose medlemmarnas intressen.

BRF Illern 1 äger fastigheten Illern 1, fastigheten består av tre byggnader om totalt 4,806 m² boyta, var av 3,466 m² var BRF boyta och 1,340 m² var hyresrätts boyta. Fastigheten inrymmer även 162 m² lokalyta som framförallt utgörs av 2 garage och några mindre förrådslokaler. Tomten är friköpt och utgör en total yta om 6,762 m². Föreningen har ett 40-tal parkeringsplatser med en vakansgrad om ca 10%.

Ekonomi

Föreningen har under 2023 haft en ränteintäkt om 841,318.00 kr på det kapitalkonto i SHB som föreningen band 30 miljoner av medlen som föreningen erhöll från reklamationen av fastighetsförvärvet 2022.

Styrelsen har framgångsrikt arbetat ner föreningens finansieringskostnad med 7,72%. 55 miljoner av föreningens lån förföll för omsättning i utgången av oktober, styrelsen beslutade att amortera ner föreningens skuld med 15 miljoner kronor till 60 miljoner. Parallellt har styrelsen arbetat aktivt med SEB Bank för att sänka upplåningsräntan och funnit en väldigt bra lösning där föreningens lån ligger fördelade i 5 olika lån med löptider på 2-5 år, med en genomsnittlig ränta om 3,11%.

Amortering av tekniskskuld i fastigheten

Styrelsen beslutade under våren 2023 att byta ut alla 478 fönster i fastigheten till 2+1 fönster med UV-värde 0,9 genom en upphandling där 4 leverantörer offererade. Entreprenören Tumba Glas vann upphandlingen med fönster från producenten Elitfönster, entreprenaden genomfördes under perioden september-december och slutbesiktades i januari utan anmärkningar av oberoende besiktningsman.

All belysning har bytts ut till led armaturer i hela fastigheten, de nya armaturerna har 30 minuters oberoende batteridrift, vilket gör att fastigheten uppfyller brandskyddskraven. De nya armaturerna sänker elförbrukningen med 90%.

Taket på byggnaden Illerbacken 3 har bytts genom en direkt upphandling med entreprenören Takteknik AB i Hälsingland AB.

Under det andra kvartalet beslutade styrelsen att upphandla relining av avloppen i bottenplattan och spillserviserna med förbi koppling, för att göra entreprenaden så smidig som möjligt för de boende i fastigheten. Styrelsen mötte 3 olika entreprenörer som tittade på arbetet, styrelsen valde att tilldela entreprenaden till Wilsson Relining AB från Norrköping, entreprenören presenterade den bästa tekniska lösningen. I samband med reliningen av avlopp i bottenplattan och spillserviserna relinade man även avloppen till gästtoaletterna i alla tre byggnaderna. Dessutom gjordes relining avloppsrören till 4 st. badrum i byggnaden i Illerbacken 3, som ligger för stambyte inom kommande 24 månader. Beslutet av relining gjordes för att säkerställa avloppens funktion fram till dess att byggnaden på Illerbacken 3 ska stambytas, vilket är planerat till årsskiftet 2024/2025.

Under det fjärde kvartalet bytte man ut alla radiatorventiler och luftningsventiler, efter entreprenaden har man gjort en injustering av fastighetensvärmesystem.

Styrelsen beslutade under våren 2023 att bygga ett fastighetsnät för att kunna ansluta alla lägenheter till fiber. Fastighetsnätet byggdes under det fjärde kvartalet 2023 och avslutades under januari 2024. Föreningen har omförhandlat avtalet med Tele2/Comhem som levererar 3-play i fastigheten idag. I det nya avtalet kommer alla lägenheter få ett bredare kanalutbud i grundpaketet i full HD, till en kostnad på 145 kr/månad erbjudas alla lägenheter en internetanslutning 1000/1000 Mbit/s.

Energi

BRF Illern 1 har sänkt energiförbrukning sedan sommaren 2022 med +25% och har idag en energiförbrukning på dryga 160 kWh/m² per år. Styrelsen bedömer att man under 2024 kommer att se en minskad energiförbrukning som ett resultat av de investeringar som man tagit under 2022/2023. Under 2024 kommer man att byta ut fläktsystemet i alla 3 byggnaderna för att öka komforten i fastigheten och för att sänka värmeförlusten och sänka energiförbrukningen. Styrelsens målsättning är att nå en energiförbrukning på under 100 kWh/m² och år till 2027.

Fastighetsförvaltning

Förvaltningskostnaden har gått ner med 7,1%, vilket främst är relaterat till att man lyckats sänka fastighetens brukskostnader, såsom el, värme, vatten och sopor.

BK Kraft AB sköter fastighetsförvaltningen i fastigheten, vilka engagerats i en större omfattning än tidigare för att bistå styrelsen under entreprenader.

Styrelsen kommer under 2024 försöka engagera föreningens medlemmar under 2024 för att sänka förvaltningskostnader relaterade till trädgårdsskötsel.

Planerade entreprenader för 2024/2025

Styrelsen planerar att slutföra stambytet av den utestående VA-stammen i byggnaden Illerbacken 5 under 2024 och initiera stambytet i byggnaden på Illerbacken 3 och slutföra stambytet under 2025. Entrédoorrarna till fastigheten planeras bytas ut och i samband med bytet kommer man installera ett passersystem och digitalt bokningssystem för tvättstuga.

Styrelsen kommer vid ordinariestämma kalla till två extra stämmor för beslut om stambyte, på den första stämman kommer man avhandla slutförandet av stambytet i byggnaden på Illerbacken 5 och på den senare stämman kommer man avhandla stambytet för byggnaden på Illerbacken 3.

Reklamation av stambyten i byggnaden på Illerbacken 1, avslutade 2019 men inte slutbesiktade. Styrelsen har inlett reklamation av stambytet som entreprenören Pionjärgruppen Entreprenad AB utfört i en delad entreprenad med den tidigare fastighetsägaren Fastos Fastighets AB under åren 2018-2019. Bristerna i den utförda entreprenaden bedöms uppgå till 3,5-5,0 miljoner kronor. BRF

Illern 1 utnyttjar reklamationsrätten som finns avtalet för entreprenaden, entreprenaden utfördes under AB-04.

Analys av iordningsställande av parkeringen mellan byggnaderna på Illerbacken 3 och 5
Styrelsen genomför en analys av möjlighet att renovera parkeringen och installera infrastruktur för
billaddning genom att utnyttja möjligheten att få ekonomiskt stöd från Energimyndigheten.