



Infomöte, nov 2025

Brf Kvarnparken

Kommunikation mellan styrelsen och medlemmarna

- Styrelsensmail är första kanal för direkt kontakt med styrelsen.
- Medlemmarnas idéer och synpunkter är välkomna.
- God ton är en förutsättning – vi är grannar!
- Styrelsens arbete och prioritering.

Agenda

- Allmän info
- Ekonomi
- Övrigt
- Q&A



Allmän info

Uppdatering styrelsen

- Nuvarande styrelsen består av
 - 3st Styrelseledamot
 - Henning Sjöberg (ordförande)
 - Fred Lindblom
 - Alessandro Cadario
 - 2st Suppleanter
 - Klara Rissler
 - Elmira Kuziyeva



Ekonomi

Nyckeltal och benchmark, 2024-2025



	Bra siffra	Se upp om	Vårt nyckeltal 2024	Indikator 2025
Skuldsättning	0-8 000 kr/kvm	15 000 kr/kvm	6 535 kr/kvm	Ca 6 300
Sparande	Över 200 kr/kvm	Under 120 kr/kvm	118 kr/kvm	Ca 130
Räntekänslighet	0-5%	Mer än 10%	8,33%	Ca 7,8%
Energikostnad	200 kr/kvm	Individuellt	268 kr/kvm	Ca 270
Årsavgift bostadsrätter	500-800 kr/kvm	Över 1 000 kr/kvm	784 kr/kvm	Ca 810

Sparande per kvadratmeter ger en bild av föreningens förmåga att klara framtida underhållsbehov eller kostnadsökningar.

Räntekänslighet: ökning i avgifter i % om räntan stiger med 1%-enhet

Källa: <https://seb.se/privat/bolan/bostadsguide/hitta-bostad-och-ga-pa-visning/bostadsratt/nya-nyckeltal-for-bostadsrattsforeningar-sa-tolkar-du-dem>

Faktiska
t.o.m. se
+ 3 mån

Ekonomi

Vad väntar framåt

- Tomträttsavgäld ökar stegvist under 2026-2030 från 0,4 Mkr till 1,13 Mkr (+731 tkr jmf med idag)
- Finansiering blir dyrare:
 - Total skuldsättning är idag på ca 33 Mkr, med räntekostnad på c:a 660 tkr / år.
 - Ett lån med billig ränta förfaller 2026 och ska förhandlas om.
 - Två lån förfaller 2027 och 2028.
 - Fast amortering 300 tkr/år för nuvarande, på det dyra lånet. Vi vill öka amorteringstakten.
- Vi har idag hög likviditet (c:a 2,3 Mkr), vilket vi kommer att nyttja till extra amortering 2025 och 2026.
- Husen i gott skick men åldras ofrånkomligen vilket vi behöver kunna möta.
- Energikostnader stiger.

(2025-01)	Belopp	Ränta	Förfaller
Lån 8684, Stadshypotek	9 175 000	3,91	2028-06-01
Lån 8714, Stadshypotek	10 630 138	1,67	2027-03-01
Lån 9308, Stadshypotek	13 239 409	0,94	2026-03-01
Total	33 044 547		

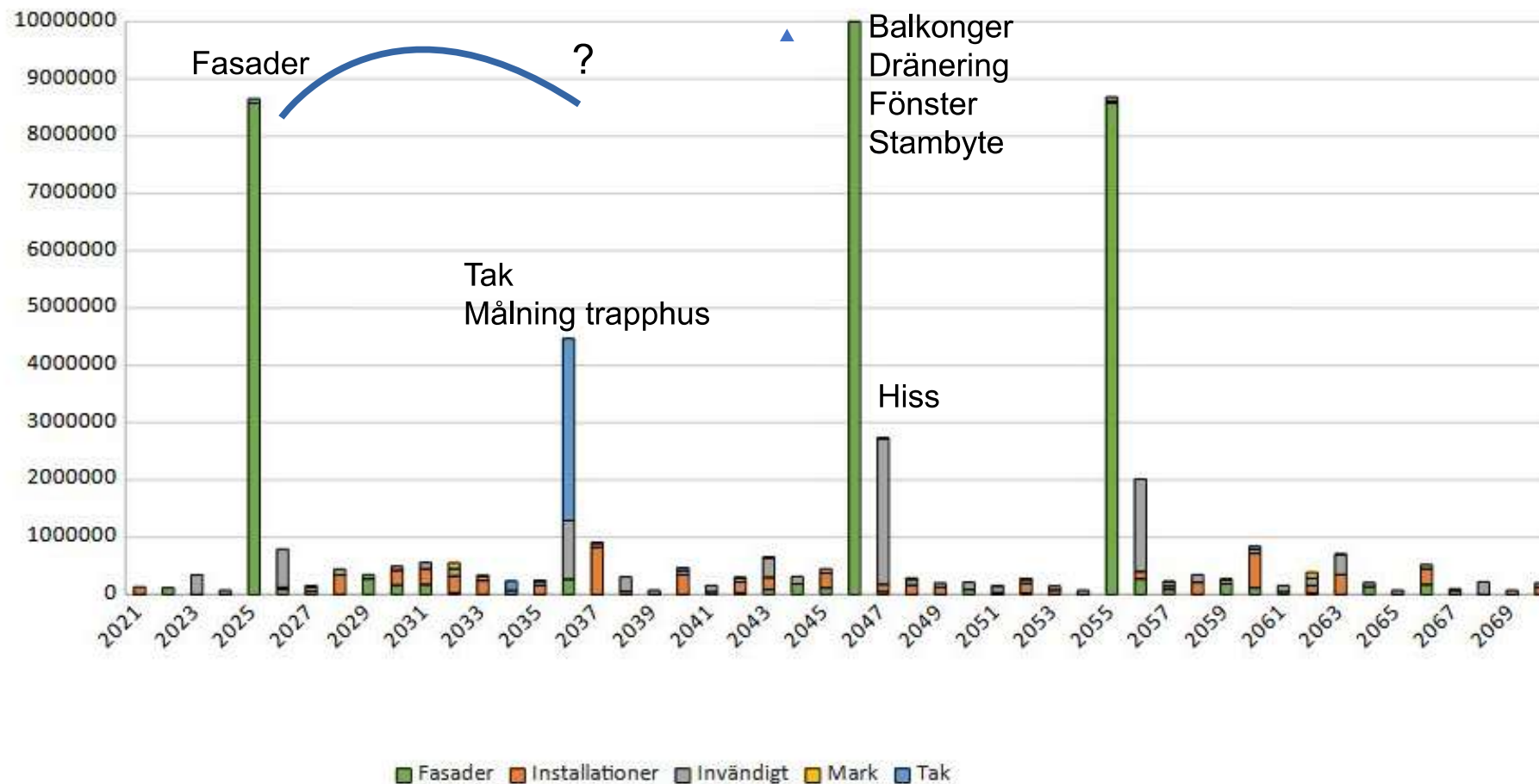
En förändring om 0,5% i snittränta innebär för oss c:a 150 tkr / år i räntor



Ekonomi

Överblick underhållsplan

Planerat underhåll, summerad kostnad per år



2026:
Undersökning fasader
Trimning värmesystem

Underhållsplan

Underhållsplanen ger en uppskattning av bostadsägarens årliga snittkostnad för underhåll.

Baseras på uppskattning av byggnadsdelar, och kostnader per typ av åtgärd.

- Faktisk livslängd beroende på underhåll
- Faktisk kostnad

Underhållsplan antal

Total summa enligt uppskattning (excl indexering). De flesta kostnader över 500 000 kr.

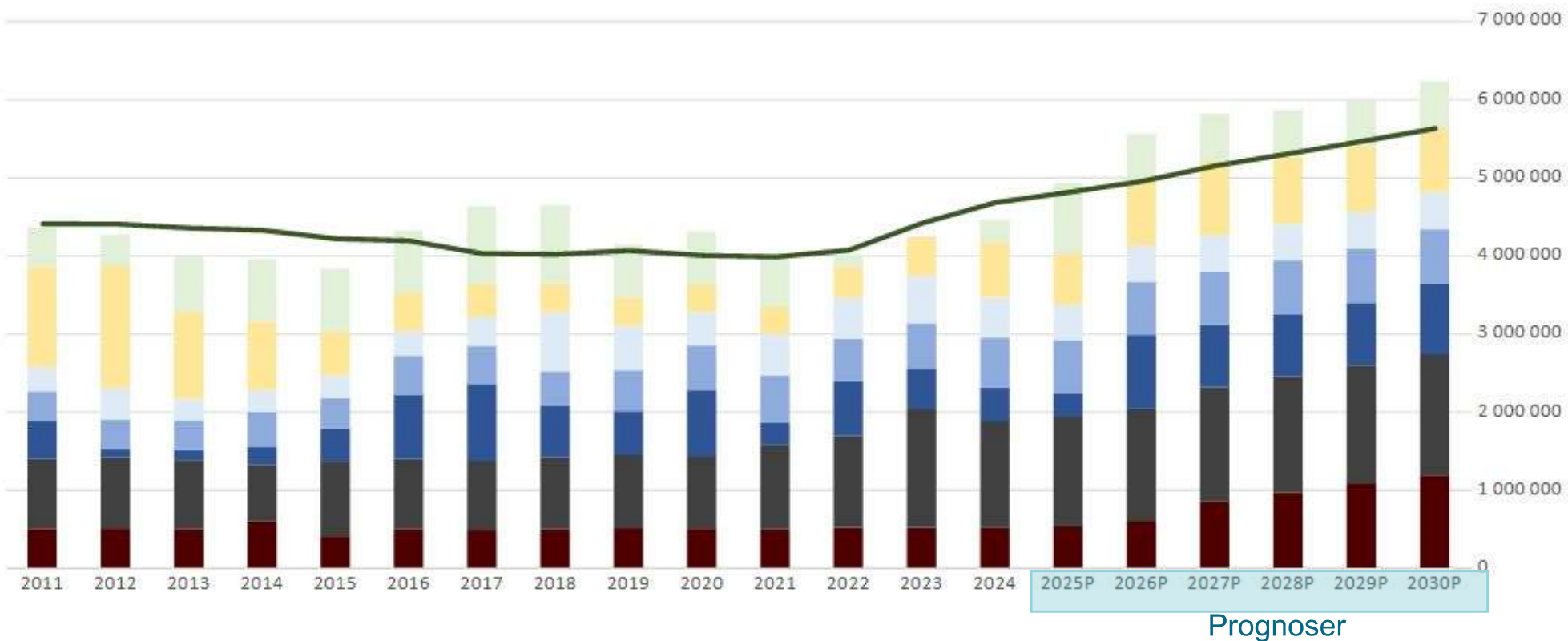
Allt kan inte täckas av försäkring. Vi lägger in att klara planerade åtgärder kostar 500 tkr.

Normal nivå?

Enligt nyckeltal bör snittkostnaden för en bostadsenhet vara ca 250 kr/kvm och år.

Ekonomi Översikt

Översikt ekonomi och kassaflöde



Avgifter (tomträtt, fskatt)

Taxebundet

Periodiskt underhåll inkl reparationer

Övriga fastighets- och förvaltningskostnader

Fastighetskostnader

Summa räntekostnader

Amortering

Summa intäkter

Antaganden

Avgifter höjs
Därefter visas
avgifter skul
och 3% efter

Räntekostna
antagna rän
(2,75%)

Över tid klar
tkr 2025 och

Skötsel & dr
som idag, i ö

Övriga
fastighets/fö
inflationsjust

Över tid klar
cirka 500 tkr
UH-plan om
reparationer

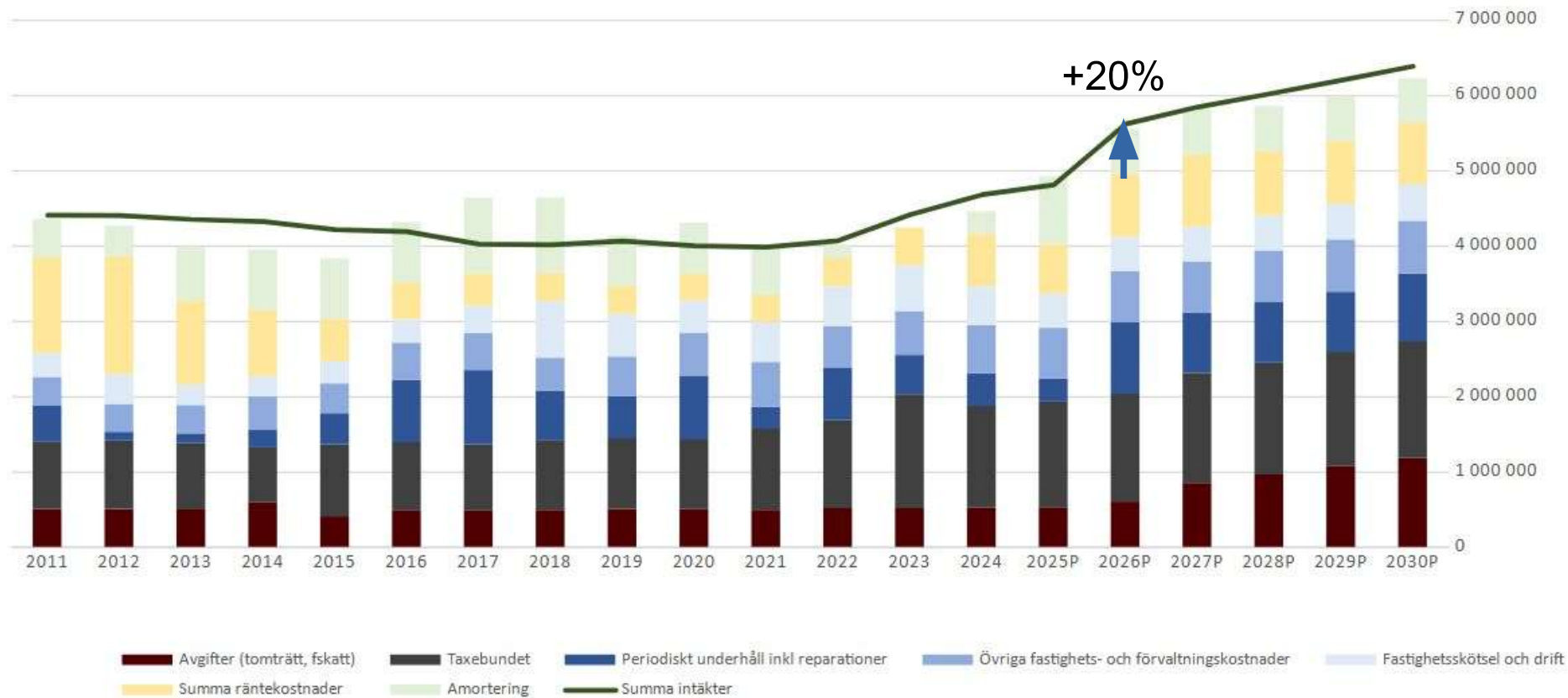
Taxebundet/
inflationsjust

Tomträtt: ste
tkr till 1150 t

(inflation upp

Nabo föreslår en ökning på avgift på 20% för att kunna finansiera kommande stora underhåll mm

Översikt ekonomi och kassaflöde



Ekonomi

Hur/vad kan vi påverka?



Intäkter

- **Avgifter** beslutas per år. De ska vara långsiktiga, med tanke på att kunna möta kostnader över tid.
- **Övriga intäkter** (garage, parkering, vindsförråd och lokal) följer med nuvarande avtal KPI. Vissa kan behöva justeras för att följa samma ökning som avgifter.

Kostnader

- **Fastighetsskötsel och drift.** (extern fastighetsskötsel, rondering, städ, besiktningar, trädgård, snöröjning) (cirka 0,5 Mkr)
- **Reparationer** (laga trasiga grejer resp). Samspekar med planerat underhåll. (snitt på ca 0,3 Mkr)
- **Planerat underhåll** (utbyte av byggnadsdelar när de nått sin livslängd). Underhållsplan. (snitt över 50 år 1.5 Mkr / år)
- **Taxebundet/Media** (el, vatten, värme, sopor). Ha en så effektiv förbrukning som möjligt. (1,4 Mkr)
- **Avgifter** (fastighetsskatt och tomträttsavgäld). Inte påverkbara. (ca 0,5 Mkr idag, ökar till 1.3 Mkr 2030)
- **Finansiering** (räntor). Förhandla, bevaka utveckling och ha lite tur. (0,6 Mkr idag)
- **Övriga fastighetskostnader** (försäkring, teknisk förvaltning, bredband o dyl). (0,3 Mkr)
- **Förvaltningskostnader** (styrelsearvode, stämma, revision, ekonomisk förvaltning, div formalia). (ca 0,3 Mkr idag)



Ekonomi

Vad ska vi göra?

Förändringar i avtal

Detta kommer att ske 2026

- El – nytt avtal med fast pris om 0,69 kr/kWh (nuvarande var 0,734 kr/kWh).
- Telefoni/internet – minskning med 50 tkr från 2026

Detta kommer att hända 2027

Bredband gruppavtal, påverkar framförallt medlemmarnas privatekonomi

Vi arbetar med att hålla ner kostnaden:

Detta kommer att hända 2026

- Värmesystem, byt ventiler och trimning för att minska värmekostnader, tar in offerter under 2026

Vi bör se över servicegrader och vad kan/bör vi göra själva. Tex:

- Trädgård
- Annat?

Vi bör tänka på lösningar för att minska belåningsgrad framåt

- Dolda tillgångar?

Övrigt

Gruppavtal Bredband

Trivselgrupper

Upphandling gruppavtal bredband



Styrelsens förslag för gruppavtal bredband: **Tele2**
Avtalstid 60 månader med **start 7 mars 2027**

- Bredband 1000/1000 fiber-LAN (ej Koax!)
- Wifi-router ingår till samtliga som behöver.
- Serviceavtal för båda fastighetsnät
- 1st bredband för fastighetsuppkoppling ingår (fastighetstjänster)
- Grundutbud TV via Koax (samma som idag)
- Tele2 Play



Pris 142kr / hushåll / månad inkl mon
Detta pris inkluderar både bredband c

Kommande steg:

- Definiera sista detaljer i avtalet (t ex förhandla rabatter på eventuella extra tjänster)
- Dela pris bredband – TV. Brf tar kostnader för TV (som idag).
- Samla utförlig information att skicka ut till medlemmar
- Kalla för extra stämman för slutgiltigt beslut (preliminärt i januari)
- Skriva på gruppavtal.

- Medlemmarnas Tele2 bredbandsavtal går automatiskt över till gruppavtalspris från och med 7 mars 2027 även c
bindningstid.

- Om en medlem har bindningstid med annan leverantör som inte är Tele2 som sträcker sig efter mars 2027, tar E
för att avsluta tjänsten. OBS: Endast för bredbandsavtal som tecknades före extra-stämmans beslut.

Trivselgrupper i vår Brf



För att öka trivseln, stärka umgänget och utveckla föreningslivet vill styrelsen införa **trivselgrupper**.

Grupperna **startas och drivs** av medlemmar, efter ansökan som godkänns av styrelsen.

Varje grupp har ett **tema** – exempelvis fika, bordsspel, bokklubb, läxhjälp, trädgård.

Grupperna ska vara **öppna** för alla medlemmar. Inbjudningar skickas till samtliga, och det är viktigt att känner sig välkomna.

Trivselgrupperna är främst till för **föreningens medlemmar** och inte för privata tillställningar.

Varje grupp har 1–3 **ansvariga** som har regelbunden kontakt med styrelsen och redovisar deltagande aktiviteter.

Varje grupp får använda **gemensamhetslokalen** kostnadsfritt upp till fyra gånger per år. Gruppansvariga till att lokalens regler följs.

Gruppen kan ansöka om **bidrag** per aktivitet.

Kommunikation mellan styrelsen och medlemmarna

- Styrelsensmail är första kanal för direkt kontakt med styrelsen.
- Medlemmarnas idéer och synpunkter är välkomna.
- God ton är en förutsättning – vi är grannar!
- Styrelsens arbete och prioritering.

Q&A. Frågor?

