

Anteckningar samt frågor och svar från informationsmötet i brf Söderberga allé, 6 oktober 2021

Emma hälsade alla välkomna.

Deltog på mötet gjorde också Oskar och Jan från Hisskonsulterna under den punkten. Under hela mötet deltog också Peo Dahl från Fasteko.

Våra hissar

Styrelsen har tillsammans med Fasteko varit i kontakt med Hisskonsulterna för att få en oberoende undersökning och rekommendationer gällande vilket som är det bästa valet för vår förening, att byta ut hissarna i sin helhet eller att endast modernisera styrsystemet.

Hisskonsulterna har efter genomgång av våra hissar och dess styrsystem kommit fram till att det inte är nödvändigt att byta hisskorgarna. Och rekommenderar därför endast en modernisering av styrsystemet. Efter upphandling där vi har frågat sex entreprenörer har vi nu fått pris på 3.950.000 kr ink moms.

Vi har idag inte spikat datumen men räknar med att utförandet sker med start från mitten av januari 2022. De håller också på att se över hur vi kan genomföra uppdateringen på bästa sätt. Vi vet att arbetstiderna kommer att vara mellan kl 8-17. Och när de monterar kabelskenor i betongväggarna kommer det låta extra mycket.

Under renoveringen kommer hissen att vara obrukbar under 3 veckor. ***De boende som inte klarar sig utan hiss ber vi redan nu börja undersöka möjligheten att hitta ett tillfälligt boende.*** Föreningen är inte skyldig att erbjuda evakueringsbostad.

Hisskonsulterna sammanfattade kort och svarade på frågor kring moderniseringen av hissarna.

Hisskonsulterna har inventerat våra hissar och kan konstatera att vissa delar har passerat bäst före-datum. De rekommenderar därför att vi behåller det gamla som är bra, men byter det gamla som är dåligt, framför allt teknik. Dörrar och hisskorgar samt vissa ståldelar håller i ytterligare 20 år men teknik, hydraulik, knappar och displayer behöver bytas.

6 entreprenörer har fått ett förfrågningsunderlag, vilket gör att man enkelt kan jämföra de anbud man får in. En ekonomisk genomlysning av företagen som lämnade anbud har också gjorts. Efter detta har man kommit fram till att föreslå S:t Eriks Hiss. Ett företag som har en stor ägare bakom sig och som också har produkter som finns hos andra leverantörer. Det har skilt 900.000 kr mellan det dyraste och det billigaste anbudet.

Lite övriga kommentarer och svar på frågor:

Leveranstid efter beställning för material är mellan 6-8 veckor, och kanske tom längre pga problemen som uppstått i vissa led med anledning av corona.

Detta är ett rutinarbete, som inte brukar dra ut på tiden.

Bokar man färdtjänst under perioden då hissen är avstängd är det bra att meddela att ingen hiss finns. Alla som kör färdtjänst har inte och får inte hantera en trappklättrare.

Efter 5 år kan man upphandla ny entreprenör för service om man vill. Men de första 5 åren (garantitiden) ingår service och besiktningar.

Föreningen bör se till att de som städar trapphusen även är noggrann när de städar trösklarna till hissarna. Samlas det grus där, vilket det lätt gör, så går inte dörren igen och hissen blir stående.

Medlem kommenterade att vi i föreningen måste se till att barnvagnsförråden töms på sådant som inte skall vara där, då många kommer att behöva använda barnvagnsförråden till sina barnvagnar, som kanske annars finns i lägenheten.

Medlem frågade om finansieringen, vilken ränta styrelsen räknat på och om den kommer att påverka avgiften?

- *SVAR: Vi har räknat med 1% och de lån vi har idag har 0,56%. Så räntekostnaden per år blir 40 Tkr, vilket vi kan hantera genom att dra ner på lite annat, och så blir vi ju av med kostnader som vi hittills haft för servicekostnaden och lagning av hissarna. Så troligtvis behöver avgiften inte höjas.*

Om någon blir akut sjuk och behöver ambulans, hur kommer det att kunna lösas?

- *SVAR: Styrelsen har varit i kontakt med SOS och de säger att ambulanspersonal och andra löser problemet på plats. Det finns möjlighet att ta ut människor via trapphuset.*

Tidigare angav man som skäl till hissbyten, att det inte längre fanns reservdelar till befintliga hissar. Nu föreslås en modernisering av styrsystemet. Vad händer när delar går sönder och inga finns? Vad hjälper då ett modernare styrsystem? Går en motor sönder, vad hjälper då att vi gjort en modernisering av styrsystemet? Vad händer om företaget upphör? Om vi byter till nya hissar, tar det längre tid att applicera och har vi då en fabriksgaranti på minst 15-20 år.

- *SVAR: Ett förtydligande behövs: det är alltså styrsystemet/motorn, som kommer att moderniseras/bytas, och det är där vi tidigare haft problem. Det är till styrsystemet/motorn som vi har problem att hitta reservdelar. Samma problem lär återkomma om ca 20 år, på samma sätt som att det inte finns reservdelar till alla datorer och bilar som producerats genom tiderna.*

Prioritera hissarna i skickordning, dvs har t.ex. motorn bytts någon gång under dessa år, så nedprioriteras den i ordningsföljden. Är någon hiss extra utsatt för stopp, så skall den upprioriteras.

- *SVAR: Styrelsens förslag är att vi tar alla hissar på en gång, vilket gör att prioriteringen blir mindre viktig. Men Hisskonsulterna vet vilka hissar som är i mest behov av renovering så de tar säkert hänsyn till detta vid planläggningen.*

Vad händer om arbetet blir försenat och hissen inte fungerar när det är sagt?

- *SVAR: I tidsplanen finns lite marginal för ev förseningar, dvs förhoppningsvis kommer hissen att fungera tidigare än vad planen säger. Eventuella förseningar kommer, dessutom, att ge entreprenören vite utifrån tidplanen som sätts.*

Vad kommer våra hissar att kosta oss löpande efter renoveringen, i underhåll och service? Vad består eventuell garanti av?

- *SVAR: Avtalet är skrivet så att entreprenören står kostnaderna för service och underhåll (service görs 4 ggr/år och besiktning görs en gång per år) under garantitiden (5 år) och ingen kostnad landar på föreningen under garantitiden om ingen yttre åverkan gjorts på hissen.*

Vad händer om det blir strömavbrott och man är i hissen?

- *SVAR: Efter renoveringen så ingår batteriback-up. Vid strömavbrott går hissen till våning närmast under. Vid eventuell brand går hissen till bottenvåningen.*

Undrar om alla hissar måste vara ur bruk under tre veckor? Kan det inte bli kortare tid i varje uppgång? Arbetet kan väl inte pågå samtidigt i hela föreningen?

- *SVAR: Ja entreprenören och konsulterna säger att vi skall räkna med att det tar tre veckor att byta en hiss, och sedan går de vidare till nästa port, så entreprenören kommer att befinna sig i någon av våra 9 portar under några månader.*

Det kanske skulle underlätta för en del medlemmar om arbetet kunde göras under mitten/slutet av våren då det kan fungera att bo i fritidshus.

- *SVAR: Vi vill säkerställa hissarnas funktion så snart som möjligt.*

Beslut från styrelsen

Vi moderniserar endast styrsystemet och gör det i alla portar under 2022. Det innebär att vi behöver finansiera detta med lån. Fördelen är att garantitiden löper under samma period och att vi slipper hantera problem i de hissar som inte är moderniserade. De finns i dagsläget inga nya reservdelar att beställa så ju längre vi väntar desto mer känsligt kommer läget att bli för de hissar som inte moderniseras.

Nya lås- och passersystem

Våra lås- och passersystem är gamla och slitna. Vi behöver se över skalskyddet på fastigheten som nu uppnått en ålder på 20 år. Vi lägger ner mycket pengar på att åtgärda

diverse fel, och många reservdelar är inte kompatibla med våra lås/passersystem längre. Nya lås- och passersystem kommer dessutom att innebära högre säkerhet och bättre skalskydd.

iLOQ har arbetat med digitala lås i mer än 15 år. Deras nyaste system, iLOQ S5, möjliggör kommunikation mellan enheter. Genom denna funktion kan data uppdateras på distans och sedan skickas mellan läsare, nycklar och lås och på detta sätt säkerställer iLOQ S5 att behörighetsinformationen alltid är aktuell, och säkerheten i låssystemet påverkas inte om en nyckel försvinner eller om det sker ett lokalt intrång.

Strömmen som behövs för att ge tillträde genereras när nyckeln sätts i låset. Data mellan låscylindern och mikrochipet på nyckeln överförs med stark kryptering. Alla låscylindrar och nycklar i iLOQ S5 är programmerbara, vilket gör det enkelt att bygga ut systemet vid behov.

Låsfirman kommer att hantera all kodning av nycklar hos sig.

Under en period kommer alla medlemmar som vill att erbjudas ett bra pris för att byta låset till sin lägenhetsdörr. Men detta bekostas alltså av medlemmen själv.

Hur anpassas låssystemen till vårt nya moderna IT-stöd med info-skärmarna i portentréerna?

- *SVAR: Lås- och passersystemen har ingen koppling till vår informationsportal och vi ser heller ingen anledning till att de skall vara sammankopplade.*

Vad händer vid strömavbrott eller digital nergång? Blir vi då utestängda, vilket händer Facebookanställda. Batterireserv?

- *SVAR: Dörrarna går alltid att öppna med en nyckel. Och det är så fiffigt att den enda ström som behövs för att låset skall öppna sig är den lilla spänning som skapas när du sätter in nyckeln i låset. Samt att det finns en batteriback-up.*

Upphör möjligheten att via telefon kunna öppna porten? Om så är fallet måste vi lämna ut kod till koddosan, så leverantörer skall kunna leverera varor. För kod måste väl finnas kvar?

- *SVAR: I en enkät till medlemmarna i mars 2021 ställde vi frågan hur många som använder sin telefon för att öppna porten. Över 80% svarade sällan eller aldrig, vilket gjorde att denna funktion inte finns med i förslaget. Men en koddosa finns och många lämnar ju redan idag ut portkoden, vilken också är anledningen till att vi byter den ungefär var tredje månad.*

Garagets fjärrkontroll hoppas jag även skall fungera vid inpassering till garaget. Vår garageinfart med låsöppning vid stolpen skapar problem, då vi blockerar gång och cykelbanan.

- *SVAR: Det finns endast ett fåtal (under 10 st) fjärrkontroller kvar och om vi vill att garageporten skall fungera med hjälp av fjärrkontroll för alla medlemmar får vi ta med det som en utökning av lås- och passersystemet som vi har fått pris på.*

Garanti på installation måste säkerställas vid avtalsskrivning.

- SVAR: Självklart skall vi ha garanti på de installationer som görs.

Beslut från styrelsen

Vi byter till iLOQ S5 under hösten/vintern 2021, alternativt våren 2022. Detta behöver inte finansieras med lån. I en första omgång byts alla cylindrar i gemensamma utrymmen. Med förslaget kommer alla medlemmar dessutom att få ett erbjudande om att byta låset i sin lägenhetsdörr, vilket man i så fall bekostar själv.

Halvårsrapporten



- Första halvåret visar ett resultat på -317 415 kr (877 251 kr)
 - Förklaring:
 - Större kostnad för VVS (kommer att kapitaliseras)
 - Hyressänkning oktober föregående år
 - Ökade kostnader för tvättstuga
 - Konsultkostnader för utredning av hissar
 - Helårskostnad för försäkring bokförd på halvåret



Större kostnader som kommer att belasta andra halvåret:

Del av VVS och Sanitet: Beroende av vad som kommer att behövas ordnas efter undersökning av tryck.

Radonåtgärder: estimerat 250 000 – 300 000 kr.

DUC: budgeterat 650 000 kr.

Eventuellt ett lås byte: ca 550 000 kr.

Eventuellt nya maskiner tvättstuga 2: 200 000-300 000 kr.

Underhållsplan

2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127	2128	2129	2130	2131-
										2145
2365	1650	1500	2100	1500	350	350	350	500	3050	8895
										Summa 22610

- Styrelsen har låtit ta fram en underhållsplan för att se framtida behov av större underhåll. Fastigheten blir äldre och mer underhåll kommer att krävas.
- Observera att siffror är preliminära, kan flyttas i tiden etc.
- I detta ligger en större summa för hissar vilken vi hoppas kunna sänka tack vare upphandlingen
- 250 000 kr varje år ligger som ospecificerat

Av styrelsen föreslagna beslut

- **Hissar:**
- Förslag från styrelsen
 - Vi modernisera endast styrsystemet och gör det i alla portar under 2022. Det innebär att vi behöver finansiera detta med lån. Fördelen är att garantitiden löper under samma period och att vi slipper hantera problem i de hissar som inte är moderniserade. De finns i dagsläget inga nya reservdelar att beställa så ju längre vi väntar desto mer känsligt kommer läget att bli för de hissar som inte moderniseras.
- **Låssystem**
- Förslag från styrelsen
 - Vi byter till iLOQ S5 under hösten/vintern 2021, alternativt våren 2022. Detta behöver inte finansieras med lån. I en första omgång byts alla cylindrar i gemensamma utrymmen. Med förslaget kommer alla medlemmar dessutom att få ett erbjudande om att byta låset i sin lägenhetsdörr, vilket man i så fall bekostar själv.

Kommentarer

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Under våren tog styrelsen fram en uppdaterad underhållsplan för att kunna göra bättre prognoser för framtiden. Då fastigheten blir äldre kommer ökade underhålls- och nyinvesteringskostnader.

En av de större kostnader som inte har kalkylerats med är den modernisering av hissar som föreningen måste genomföra. Att denna investering måste tas nu och blir så pass stor beror på att reservdelar inte tillverkas längre. Detta gör att delarna i driv och maskineri måste bytas. Dock kan hisskorgen lämnas intakt.

För att kunna göra en korrekt upphandling av hissarnas renovering och säkerställa att föreningen får det som behövs, har Hisskonsulterna anlåtts. De har gjort en bedömning av hissarnas status, hjälpt till med förfrågningsunderlag för upphandling och utvärdering. Totalt har 8 stycken firmor valt att lämna en offert, och Hisskonsulternas rekommendation är att gå vidare med S:t Eriks Hiss. Detta kommer att presenteras separat.

Radonmätning, som skall göras vart tionde år enligt Strålsäkerhetsmyndigheten, har genomförts och visade för höga värden i två lägenheter och i en del av källaren. Detta kommer att behövas åtgärdas. För att få rätt åtgärder har styrelsen tagit expertis in från Radonkonsult och ett åtgärdsprogram har startats.

Kostnaden för stämman i år blev relativt hög. Meningskiljaktigheterna i föreningen gjorde att styrelsen valde att ta in Fastighetsägarna som stämмоordförande samt deras system för röstning. Teams kan inte erbjuda sluten röstning och styrelsen ansåg att det var viktigt att den möjligheten fanns. Den kostnadsuppskattning vi fick var på 30.000 kr ink moms. Användandet av stämмоordförande för diskussioner från medlemmar gjorde dock att kostnaden slutligen hamnade på 113.000 kr ink moms. De olika åsikterna som fanns i föreningen gjorde att styrelsen inte ansåg sig kunna ta bort möjligheten att ställa frågor direkt till stämмоordföranden, så detta för ses som en kostnad för demokratin i föreningen.

Felanmälningar av tvättstugorna har ökat vilket leder till att styrelsen nu tittar på att byta ut vissa maskiner.

Större kostnader som kommer att kapitaliseras:

VVS: 442.446 kr + 337.134 kr = 779.580 kr (kommer ombokas så allt hamnar på samma konto)

Större kostnader som kommer att belasta andra halvåret:

Del av VVS: Beroende på vad som kommer att behövas ordnas efter undersökning av tryck.

- Radonåtgärder: estimerat 250.000 – 300.000 kr
- DUC (dataundercentral): budgeterat 650.000 kr
- Låsbyte: 525.000 kr
- Nya torktumlare och torkskåp till tvättstuga 2

Dessa kostnader kommer att kunna kapitaliseras till stor del. Eventuella delar av utredning kan komma att kostnadsföras.

Underhållsplanen visades. Siffrorna är reala, dvs i dagens penningvärde, och dokumentet är levande och förändras över tid, men ger en bra fingervisning om hur mycket vi behöver sätta undan för underhåll varje år. Men justeringar sker löpande hela tiden.

Frågan om Vattenfall kom upp. Vi söker dem och efterfrågar svar, men har ännu inte fått några. Laddstolparna äger vi redan, så det är IMD (Individuell Mätning Debitering) och bergvärmeanläggningen som vi hoppas få köpa loss till ett bra pris.

Övriga frågor

Efter justering av varmvattenstryck för att säkerställa golvvärmen i badrummen i berörda uppgångar efterlyses en utvärdering. Fick vad som utlovades och beställdes. Blev kostnaden ca 380 tkr eller ligger mer i denna kostnad?

- *SVAR: Vi vet inte varifrån 380tkr kommer ifrån, men hur som helst så har SVI hållit budgeten och gjort det arbete som kontrakterades. Sen är ju denna senaste undersökning dom gjordes 6 oktober en extrakostnad men inget som kan lastas entreprenören.*

Diskuterades också varför värmen förändrats hos flera efter första justeringen. Peo kommenterade att vi tyvärr inte kan utgå från hur vi hade det innan. Kontrollen visar nu att det nu är ett bra flöde i de flesta ledningarna. Detta innebär att risken för legionella är minimerad i de flesta portar. Man har också kunnat konstatera att vid nybyggnaden av fastigheten så verkar flera olika entreprenörer gjort badrummen eftersom golvvärmen ligger på olika djup och är dragna på olika sätt i badrummen.

Felanmälningarna, kostnad har ökat från 52 tkr till 132 tkr. En underspecifikation vore önskvärd, så att vi ser vad som kostar, vilket kan vara nyttigt.

- *SVAR: Här ligger kostnader som hänför sig till både reservdelar och arbetstid kring felanmälningarna. Dessutom Fastekos timkostnader för upphandlingar (lås/skalskydd och hissar) samt hantering av läckor, hållregn, vattensugning, golvvärmeproblem, nyckelhantering, avisering och annat arbete kring SVI/golvvärmeprojekt och radon.*

Fastighetsförsäkringen ökat från 91 tkr till 370 tkr. Märklig ökning utan kommentar.

- *SVAR: Helårskostnad för försäkring bokförd på halvåret samt att försäkringen blir dyrare med åren. Vi har också haft några ärenden som ju påverkar premien. Samt att vi har bytt försäkringsbolag för att få bostadsrättstillägget.*

Stämmokostnaden som uppskattades till 30 tkr blev i slutändan 113 tkr, vilket synes kom som en överraskning. Upphandlar man utan att veta verklig kostnad?

- *SVAR: Styrelsen fick en offert på ett fast pris från Fastighetsägareföreningen som byggde på en normal arbetsinsats för en motsvarande förening. Eventuell extra arbetsinsats skulle debiteras utifrån ett löpande timarvode. De olika åsikterna som fanns i föreningen gjorde att styrelsen inte ansåg sig kunna ta bort möjligheten att ställa frågor direkt till stämмоordföranden, så denna extra kostnad får ses som en kostnad för demokratin i föreningen.*

Det jag/vi önskar veta är hur avtalen med olika entreprenörer föreningen anlitat, ser ut? I samband med att ett uppdrag beställs specificeras ju vad som ska utföras innan uppdraget, sedan själva uppdraget och därpå uppföljningen.

- *SVAR: De avtal vi gör följer den gällande praxis i ABT-06 eller vad som är relevant. Det är bland annat därför vi arbetar med Fasteko, de har kunskap kring detta.*

Det gäller arbetet med bergvärmerna och återställandet av markytan samt följetongen med golvvärmerna där förloppet varit minst sagt oklart. Det känns som mer eller mindre kvalificerade gissningar där orsaken skulle vara möjliga renoveringar som utförts av entreprenörer som antytts vara oseriösa. På vilka grunder görs sådana antaganden?

- *SVAR: Gällande återställning av mark på baksidan så är det alltid, enligt praxis, grovåterställning efter grävning som gäller. Informationen om vad som kan orsaka problem i badrummen har vi fått både av Fasteko och entreprenören. Vi har dessutom tidigare haft detta problem i en av portarna. Det tog då ganska lång tid innan det uppdagades. Därför går vi nu in i varje lägenhet och kollar.*

Generellt vore det intressant att veta på vilket sätt upphandlingen av olika arbeten går till?

- *SVAR: Det är normala förfaranden som gäller: hämta in anbud, granska anbud, prata med de leverantörer som är aktuella, signera kontrakt när vi är nöjda. Fasteko följer upp som fastighetskontakt under projektets gång. Fasteko stämmer också av med styrelsen om något avviker från gällande plan. Sen är ju styrelsens ansvar att följa upp leverantörer, och medlemmarna skyldig i att återkoppla om något är fel och annars vara tillgänglig när föreningen behöver åtkomst till lägenheten. Önskar man mer insikt är man välkommen att anmäla sitt intresse om att sitta i styrelsen till valberedningen.*

Förhållandet till Fasteko vore också intressant att få förtydligat och i första hand ansvarsfördelningen mellan föreningen/styrelsen och Fasteko?

- *SVAR: Fasteko agerar på styrelsen mandat om inte annat avtalas vid större åtaganden. Fasteko har alltså ett större uppdrag än att bara vara utförare, hantera felanmälan och rondering. Peo på Fasteko är med i börjar av varje styrelsemöte för att hålla styrelsen uppdaterad om vad som händer i fastigheten och i de olika projekt som drivs. Så även om medlemmen har kontakt med Peo så håller han ständigt styrelsen uppdaterad och det är styrelsen som fattar beslut, även om Peo genomför dem.*

Hälsningar
Styrelsen