

MALMÖ NYA EGNAHEMSFÖRENING

Engelska husen ☘ Västra Sorgenfri

Verksamhetsberättelse 2024

Allmän information

Malmö Nya Egnahemsförening (MNE) består av 118 hushåll och har funnits i dess nuvarande form sedan 1916. I föreningen ingår totalt sju hus, med byggnadsår mellan 1917 och 1935. Föreningen har en styrelse på 11 personer med en till två personer från varje hus och sammanträder vanligtvis en gång i månaden. Varje hus har en husvärd som med jämna mellanrum kallar till husmöte.

Vid årsstämman i maj 2024 valdes en ny styrelse med nio ordinarie ledamöter och två suppleanter. En av de ordinarie ledamöter hoppade av under hösten och styrelsen har sedan dess bestått av följande 10 ledamöter:

Karolina Palmér, Björken 7
Ordförande

Emma Larsson, Tallen 1
Sekreterare

Lina Andersson, Björken 6
Kassör

Jan Sjöberg, Björken 6
Fastighetsdrift

Erik Adlers, Björken 8
Om- och tillbyggnad

Johannes Rydbo, Tallen 3
Tekniskt underhåll

Olof Lindén, Tallen 3
Tekniskt underhåll

Tobias Pettersson, Tallen 2
Medlemstjänster

Suppleanter

Elisabeth Hallström, Björken 3
Tekniskt underhåll

Johannes Tykesson, Tallen 1
Övriga projekt

Möten och former för information

Förutom våra ordinarie styrelsemöten så har vi under 2024 haft löpande möten och avstämningar med våra entreprenörer och samarbetspartners. Dessa inkluderar Riksbyggen, som är vår ekonomiska förvaltare och också numera hjälper till i arbetet med föreningens underhållsplan, vår energikonsult Åke Nilsson som under året gått i pension och där vi därför fått förstärkning av Gustav Linde, Hagtorns, som är vår fastighetsskötare, samt Restaurera, som bistår oss med rådgivning kring vårt underhållsarbete med särskilt fokus på byggnadsvård och bevarandet av våra äldre hus.

På husvärdsmöte under våren 2024 diskuterades aktuella frågor kring underhåll i området, och flera behov lyftes för vidare hantering. Trygghetsfrågor togs också upp, bland annat återkommande problem med stulna cyklar samt droghandel i Pärönparken. Glädjande nog har detta lett till konkreta initiativ – kontakt med polis och kommunen för att öka tryggheten och synligheten i området. En särskilt positiv del av mötet var det stora intresset för att stärka gemenskapen bland de boende. Flera engagerade förslag lyftes, såsom att starta olika grupper för hållbarhet, evenemang, träning, barnaktiviteter och bokcirklar. Tanken är att skapa meningsfulla mötesplatser och ökad samhörighet över gårdsgränserna.

Överlåtelse

Under 2023 hade vi 5 överlåtelse och under 2024 hade vi 8 överlåtelse. Rutinen om god information till ny medlem avseende husvärd, rutiner för renovering och hur föreningen fungerar har fortsatt under året.

Ombyggnad och renovering

Styrelsen har även under 2024 hanterat ärenden när det gäller medlemmarnas renoveringar och ombyggnader, cirka tio ärenden i olika faser.

Två nya vindsuppyggnadsprojekt har påbörjats under året i Björken 6.

Hagtorn Fastighetsservice

Under året har Hagtorns utfört diverse underhållsarbete, samt punktinsatser av mer akut karaktär. Som exempel la de om plattorna på miljöstationen i T3 och lagade staket mellan B3 och B8. De har dessutom bytt till ett miljövänligare och mindre frätande vintersalt.

På det hela taget har samarbetet har varit gott, och kommunikation har förbättrats.

Trädgårdar

Syd kustens Trädvård & Trädgård, har två gånger under sommar respektive senhöst klippt våra drygt kilometerlånga häckar och beskurit våra träd. Som tidigare fixar medlemmar själva i trädgårdarna övrig skötsel. Dels i samband med återkommande trädgårdsdagar i de enskilda husen och dels vid de förenings gemensamma trädgårdsdagar på vår och höst där alla också samlas för grillning och samvaro.

Ekonomi

Under 2024 löpte vårt avtal med den ekonomiska förvaltaren Riksbyggen ut. Styrelsen beslutade då att se över alternativ och tillsatte en arbetsgrupp bestående av några styrelsemedlemmar samt en boende i föreningen. En offertförfrågan skickades ut till flera förvaltningsbolag, inklusive Riksbyggen, och vi mottog totalt sex anbud. Dessa granskades och jämfördes noggrant, vilket till slut ledde till att två förvaltare kvarstod som aktuella alternativ. Riksbyggen var en av dessa, och tack vare ett bra förhandlingsläge kunde vi förhandla fram ett förmånligare avtal med förbättrade villkor och lägre pris. Efter noggrant övervägande – där kontinuitet och tidigare samarbete vägde tungt – valde vi att acceptera Riksbyggens anbud. Det nya avtalet innefattar bland annat övergång till K3-regelverket, låneupphandlingstjänsten GLU, flerårsbudget samt teknisk förvaltning med revidering av underhållsplan.

I samråd med vår ekonomiska förvaltare beslutade vi att höja avgifterna med 6 % under 2025. Höjningen beror främst på ökade kostnader för bland annat fjärrvärme och räntor – en följd av det osäkra världsläget och den pågående lågkonjunkturen.

Under året förföll två lån, ett i september och ett i december, med ett sammanlagt belopp om cirka 18 miljoner kronor. Dessa lån lades om till rörlig ränta, då ränteläget förväntades förbättras under årets sista kvartal. Föreningens totala låneskuld uppgår för närvarande till 45 695 250 kronor.

Tekniskt Underhåll

Under 2024 installerades ytterligare avgasare och magnetitfilter kopplat till vårt värmesystem i Tallen 1 samt i Björken 3 och Björken 8. Och som under 2023 har vi kunnat notera ökad komfort och färre värmerelaterade felanmälningar i de hus som har dessa system installerade. De hus som inte fått dessa installationer ännu är Björken 7 och Björken 6 och de är inplanerade för 2025.

Servicerapport beträffande alla värmeanläggningar i våra undercentraler med tillhörande styrutrustning är genomförd senhösten 2024 och det framkommer att vi måste budgetera för byte av tre fjärrvärmeväxlare i Tallen 1, Tallen 2 respektive Björken 7. En stor kostnad kring 1-1,5 miljon som nu ligger i underhållsplan och inför nästa budget men exakt datum för genomförande är inte bestämt.

OVK -besiktningen, som påbörjades 2022, kunde äntligen ros i hamn under 2024 och alla våra sju hus är nu godkända då de sista lägenheterna som behövde åtgärdas också blev klara under verksamhetsåret 2024. Nästa OVK-besiktning är 2028.

Inventering av status på alla fönster har genomförts i samråd med Restaurera och fönster experter och en plan för lämpliga intervall av åtgärder och vilka fasader som ska prioriteras är fastställd för de närmaste åren. Under 2024 målades och justerades fönster på södra fasaden på Björken 7 och två båg fönster på gavlarna. Även alla fönster på gården till Tallen 1 målades. Nytt från år 2024 är således att vi försöker hitta rätt prioritering för vilka fönster i föreningen som kräver tätare underhållsintervall vad gäller både målning och trälagning eftersom väder och vind orsakar ökat slitage beroende på väderstreck.

Föreningen har 2023 nätat trasiga gesimser på Björken 8, Tallen 1 och Björken 7. Under 2024 gick vi vidare med ett pilotprojekt att ta bort vissa trasiga gesims delar och näta kvarvarande gesims på södra gaveln till Björken 3 vilket också inkluderade

att ta fram en metod för att på sikt laga samtliga gesimser. Sockeln till Björken 3 på södra gaveln restaurerades samtidigt då det varit fogat med fel sorts bruk där vilket resulterat i fult genomslag och ökat risk för att huset tar skada vid tex frost då fogen kan "sprängas". Nu föreligger inga risker för skador p g a trasig gesims för varken boende och fastighet som sådan. Och fortsatt arbete med utredning av lämplig metod och långsiktig planering när gesimser ska åtgärdas pågår för att kunna samverka med annan underhållsplanering avseende fasader och dränering mm.

Tre vindsfönster i Björken 6 i uppbyggda lägenheter har renoverats på grund av vattenskador.

Föreningen har 2024 handlagt två vattenskadade badrum i Tallen 3 och ett i Björken 3. Skadorna uppstod 2023 men ärendena har varit långdragna. Ytterligare en vattenskada, som skett på grund av ett långvarigt takläckage, upptäcktes i en pågående uppbyggnad i Björken 6 och har hanterats. Där krävdes bland annat omfattande mögelsanering.

Föreningen har anlitat Henda för ett garantiärende som gällde skador på yttertrappor i radhusen i Björken 6 som byggdes om i samband med dräneringen 2020.

Avslutningsvis

Tack till husvärdar och alla medlemmar som hjälpt till under verksamhetsåret 2024!

Styrelsen MNE