

Året som gått

Styrelsen ger här en summering av vad som har hänt sedan förra årsstämman och under 2025. **Utförlig information ges på årsstämman.**

Styrelsen ser tillbaka på ett bra år med många fina kontakter med ägarna i våra bolag.

Året som gått har påverkats av det som händer i vår omvärld med krig och osäkerhet runt ekonomin i världen, vilket kommer att påverka våra bolag även 2026.

Vår egen verksamhet i FAM har varit i full gång med mycket hög beläggning i våra lägenheter. Vi har nu nästintill full beläggning vilket är mycket glädjande!

Det finns ett väldigt stort intresse av att köpa veckor i AdM och det stora intresset förstärker det fina med FAM-konceptet. Många ägare vill köpa fler veckor och vi ser också generationsskiften bland ägarna. Det är glädjande både att veckor behålls inom familjen och att ägare vill öka antalet veckor. Samtidigt är det glädjande att nya ägare hittar till FAM!

Det fina FAM-konceptet är väl värt att vårda och bibehålla!

Det är också viktigt att utveckla vårt sätt att arbeta för att möta förändringar vi ser och för att kunna hålla våra lägenheter i gott skick.

Styrelsen arbetar i nära samarbete med NAM-kontoret som dagligen ser till att vi som ägare kommer till fina lägenheter med en bra servicenivå.

Under året har arbetet med att hitta effektiva sätt att arbeta och förbättra rutiner fortsatt. Det ger en positiv effekt på bolagens ekonomi samtidigt som det förenklar för oss ägare, styrelsen och NAM-kontoret.

Styrelsen har även i år genomfört olika åtgärder som vi informerat om löpande under året.

Lägenheterna fortsätter att underhållas och förbättringar görs där det behövs samt efter ägarnas önskemål. Planeringen är viktig, det är ett pussel som ska läggas med 28 lägenheter och reparationsveckor som är fördelade på endast ett fåtal veckor. Till det kommer akuta åtgärder som krävs ibland.

Styrelsen prioriterar lägenheterna både när det gäller underhåll och städning!

Styrelsen välkomnar ännu mer engagemang från ägarna i att fylla i formuläret på ägarsidan med önskemål om vad du som ägare vill ska göras i lägenheterna och vad du vill förbättra. Det är grunden för planeringen av IRP och budget för kommande år och även viktigt löpande under året när arbetet planeras. **Här kan du som ägare påverka!**

Ekonomi

Inflationen 2025 har varit lägre både i Sverige och i Spanien och den svenska kronan har stärkts i slutet av året. Detta är positivt för våra bolag då större delen av kostnaderna är i Spanien.

Av bolagens kostnader står kostnader i Spanien för den största delen. De svenska kostnaderna som är mer administrativa har sänkts ytterligare.

Styrelsen beslutade om en budget för 2025 och kan konstatera att resultatet har landat bättre än budget. Resultaten mellan bolagen varierar på grund av reparationer och underhåll. Vissa kostnader har kunnat minska kraftigt tack vare olika beslut. Ett exempel är beslutet om fakturering en gång per år i stället för två gånger, vilket har minskat kostnaderna kraftigt.

Budget och veckoavgifter

Styrelsen har beslutat om budget för 2026 samt IRP-plan (plan för investeringar, reparationer och underhåll) för 2026.

Styrelsen försöker hålla nere veckoavgifterna och jobbar för att ta ut så lite extra kostnader av ägarna som möjligt. Det innebär att för de flesta lägenheter/bolag räcker de pengar som avsätts för investeringar och underhåll varje år. I några lägenheter behövs en förhöjd avgift på grund av större reparationer.

Veckoavgifterna är även beroende av vad som görs i Comunidaderna då det är en stor del av kostnaderna. I Comunidad 2 har vi ett vattenläckage i garaget som är planerat att åtgärdas i år.

Bolagen har en god likviditet, vilket är viktigt för att hantera oförutsedda och akuta händelser i lägenheterna. Amortering på reversen mellan NAM och FAM avseende tidigare inköp av bilpool, är gjord under året vilket stärker kassorna. De stärkta kassorna gör att veckoavgiften kan hållas på en bra nivå trots kostnadsökningar och ger oss ägare och bolagen en trygghet.

En utförlig information runt ekonomin finns med i utskicket samt kommer att ges på årsstämman.

Bilar

Hög beläggning har ökat trycket på bilarna och styrelsen har beslutat att öka antalet bilar till 25 för att minimera kostnaderna för bilhyra. Två nya automatbilar har levererats i början av 2026.

Obetalda fakturor

De allra flesta ägare betalar sina fakturor i tid men tyvärr finns det ägare som återkommande slarvar med det, vilket kostar pengar och kräver mycket jobb. Tid och pengar som kan användas till annat. **Som ägare har vi ett självklart ansvar att betala för våra veckor i tid!**

Kommunikation

Styrelsen har under året fortsatt att kommunicera löpande med ägarna, både genom att skicka ut styrelseinformation efter styrelsemöten och genom den Facebookgrupp som finns för ägare i FAM. Styrelsen har också via mail haft många kontakter med våra ägare, vilket styrelsen uppskattar.

Styrelsearbetet har fungerat väl och i nära samverkan med NAM-kontoret!

En utförlig information om aktuella frågor kommer på årsstämman där även Susanne från kontoret kommer att vara med.

Styrelsen hälsar alla ägare varmt välkomna till årsstämman och hoppas att många väljer att delta på plats i Stockholm.

Styrelsen ser fram emot bra dialog och givande möten med ägarna i våra bolag.

Stockholm april 2026

// Styrelsen