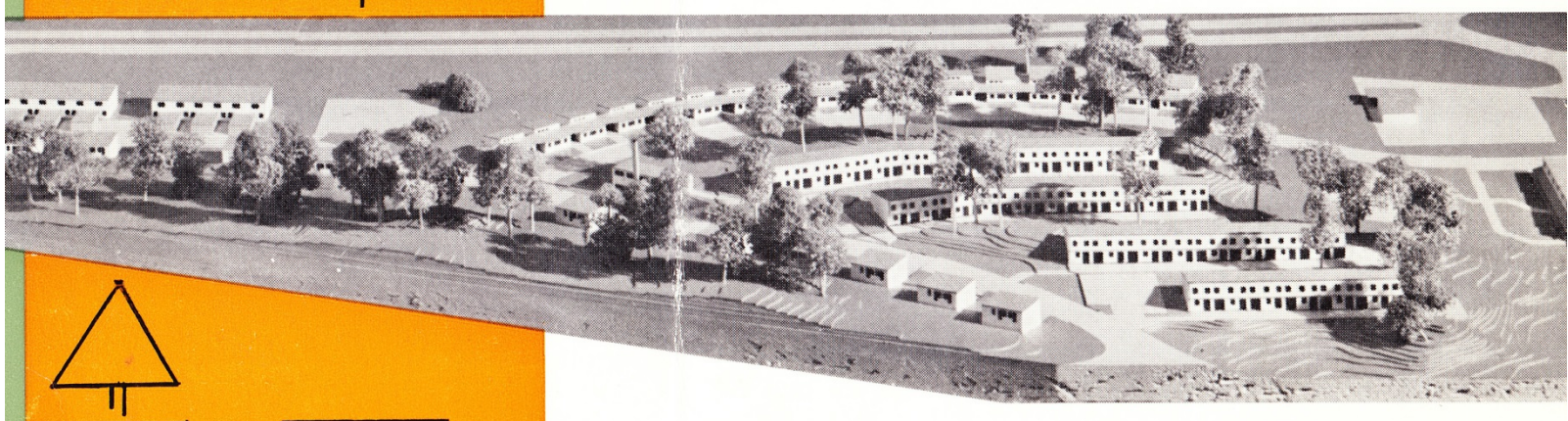




HSB BRF Läskepparet i Stockholm

Informationsmöte 2015-11-11



Välkommen!

Välkommen till bostadsrättsföreningen Läskapperet. Här finns information för dig som är intresserad av vårt bostadsområde eller kanske har du precis köpt ditt nya boende i vår förening. Här samlas också information som gäller alla medlemmar, såväl ny som gammal.

K-märkta hus

Vissa av våra fastigheter är k-märkta. Detta innebär att en ansökan om bygglov eller bygganmälan kan krävas vid ombyggnationer.

Skötsel och ändringar av uteplatser

Enligt föreningens stadgar svarar bostadsrättsinnehavaren för skötseln av den till bostaden hörande uteplatsen. Större ändringar av uteplatserna får utföras först sedan styrelsen lämnat sitt tillstånd.

Felanmälan Valvet

Felanmälan görs till vår fastighetsförvaltare Valvet AB via tel 08-649 38 00 vardagar kl 07.00-16.00 eller via e-post info@valvetab.se. Felanmälan kan också göras via formulär på Valvets hemsida.

Nyheter

Påminnelse om informationsmöte 11 november!

08 november 2015

Onsdag 11 november är det dags för det årliga informationsmötet för alla boende. Som vanligt ska vi vara i Brf Snickarens möteslokal på Trollesundsvägen 41 19.00-21.00.

Viktig info för B-husen

06 september 2015

På förrådet i ena ändan av B-husen finns det en röd lampa som har en viktig funktion. Läs nedan.

Ny fastighetstekniker!

22 juni 2015

Föreningen har fått en ny fastighetstekniker från Valvet. Han heter Sebastian Gillerud och är i området för rondering på måndagar.

<http://www.brflaskpapperet.se/>

HSB BRF Läskapperet i Stockholm

Infomöte 2015-11-11

[Visa alla nyheter](#)



Fastigheterna och dess skötsel

- Valvet
- Felanmälan
- Stadgarna gränsdragning BRH/BRF § 36
- Vad har hänt under 2015?
- Vad är på gång 2016
- Fiber
- Föreningens ekonomi och historia
- Lite siffror
- Efterlysning av styrelsearbetare

Valvet Fastighetsförvaltning

- Valvet Förvaltning AB är vår fastighetsförvaltare.
 - Sebastian Gillerud är den som är hos oss en gång i veckan – fredagar
 - Peter Stridh är vår Fastighetsförvaltare
 - Valvet Entreprenad gör en del av jobben
- Felanmälan ska ske via Valvets webb eller telefon till Valvet

Felanmälan

Felanmälan vardag 07:00-16:00

Detta nummer ringer ni när ni vill anmäla att något i allmänna utrymmen är trasigt eller ur funktion. Du som bostadsrättsinnehavare är naturligtvis också välkommen att anlita oss för att utföra arbeten i din lägenhet, men observera då att arbetet debiteras dig som enskild bostadsrättsinnehavare.

 08-649 36 00

Jourtelefon 16:00-07:00

Jouren ska endast användas i akuta ärenden. Ett ärende anses akut då det är risk för skada på egendom eller tredje person. Är felet av sådan natur att det kan hanteras som ordinarie felanmälan så rekommenderar vi att ni avvaktar till normal arbetstid. Observera att jourärenden debiteras.

 08-18 70 00

Felanmälan formulär

Fyll i dessa uppgifter och skicka till oss så tar vi hand om ditt ärende så fort som möjligt. Om du behöver akut hjälp under tider då kontoret inte är öppet så ringer ni jouren.

SKICKA

Stadgarna § 36

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 36

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. Ändringar i installationer som föreningen försett lägenheten med skall i förväg godkännas av bostadsrättsföreningen i den mån de inte omfattas av bestämmelsen i § 41 om ändring av lägenhet. Åtgärderna skall alltid utföras fackmässigt.

Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar för lägenheten omfattar bland annat:

- ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt, bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
- icke bärande innerväggar.

Stadgarna § 36

- inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning inkl diskbänk, vitvaror såsom kyl/frys, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare, torkskåp och centrifug,
- i vattenledningar förekommande avstängningsventiler och anslutningskopplingar för anslutning till lägenhetens inredning som diskbänk, toalett, handfat, diskmaskin, tvättmaskin
- lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar mm; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens ytersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning samt bostadsrättsföreningens anvisningar gällande utformning av dörren,
- glas i fönster och dörrar samt spröjs och skyddsgaller på fönster,
- till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister mm samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr och fönsterbleck
- målning av radiatorer och värmeledningar,
- termostadon för reglerventiler,
- ledningar för avlopp och vatten till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
- armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke mm) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning, anslutningsrör för avlopp med vattenlås mellan lägenhetens huvudledning och respektive tappställe
- klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
- köksfläkt, kolfilterfläkt,
- mätartavla/gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömställare, eluttag och ljusarmaturer,
- anordningar för informationsöverföring som endast betjänar den aktuella lägenheten från överlämningspunkt/första uttag i lägenheten,
- brandvarnare inkl byte av batteri
- elektrisk golvvärme,
- handdukstork,
- garageportar med karm och mekanismer,
- ringledning med tryckknapp, transformator, ringklocka och tillhörande ledningar

Stadgarna § 36

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Ingår i upplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt denna bestämmelse.

Bostadsrättshavaren svarar för skötsel av till bostaden hörande uteplats och trädgård och är därvid skyldig att följa de anvisningar som styrelsen meddelar rörande utformning och skötsel av dessa. Bostadsrättshavaren svarar även för snöskottning av uteplatser och vid lägenheternas entréer,

För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för eventuell målning av golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner.

Bostadsrättshavaren svarar för underhåll och reparation av badrum och intilliggande utrymmen i den egna bostaden som fuktskadats. Härmed avses såväl tätskikt som golv-, vägg- och takbeklädnad. Motsvarande tillämpning gäller övriga utrymmen, t ex kök, toaletterum och tvättutrymmen.

Föreningen tillhandahåller på bostadsrättshavarens bekostnad den servicefunktion som erfordras för underhåll och reparation av utrustning som faller inom ramen för bostadsrättshavarens ansvar.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i lägenhetsutrustning/ledningar som föreningen svarar för enligt denna stadgelsebestämmelse eller enligt lag.

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, vatten, elektricitet och informationsöverföring, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ledningar i kulvertar, källare och garage för avlopp och vatten även när ledningarna tjänar endast en lägenhet.

Föreningen har därutöver underhållsansvaret för ledningar för avlopp och vatten som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten. Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll av radiatorer och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också för ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med.

Föreningen svarar för underhåll av gemensamma grönytor och för skötsel av träd och buskar på sådana ytor.

Föreningen svarar för med asfalt belagda ytor vid lägenheternas entréer.

Vad har hänt under 2015?

- Generellt
 - Radonmätningar har gjorts i hus med höga värden vid föregående mätning, sex bostäder har fortfarande värden över riktvärdet (200 Bq/m³). Hemkomfort AB har anlitats för offert på åtgärder, som skall vidtas under vintern.
 - Efter flerårigt problem med råttor i panncentralen, har avloppsledningarna filmats. Det uppdagades då att de havererat på flera ställen vilket medfört fri passage för råttor in i vår byggnad. Utbyte av ledningarna skall påbörjas snarast möjligt.
 - Gammalt trasigt staket runt lekplatsen vid M50 har ersatts.
- A-hus
 - Nytt papptak har lagts på samtliga hus och nya takfönster på A1,A3 och A4 har installerats. Nya bredare hängrännor och nya stuprör har installerats.
- B-hus
 - Nytt papptak har lagts och nya takfönster har installerats. Nya bredare hängrännor och nya stuprör har installerats.
- C-hus
 - Sättningar i grunden under kök i G58 och G78 har åtgärdats.
- D-hus
 - Målning har utförts av tidigare förlängda entretak på hus D3.

Åtgärder planerade 2016

- Dränering och isolering av källare i D-hus.
- Fortsatta radonåtgärder.
- Fastställa mål och plan för energibesparing.

Fiberprojektet

- Nedprioriterat 2015 till förmån för andra projekt
- Komplext och ständigt nya erbjudanden
- Så prisvärt, pålitligt och flexibelt som möjligt
- Målsättning att fatta beslut före 2016-06-31

Föreningen, ekonomi & behov

HSB:s brf Läskapperet 50 år, 2014

- 1964 köpte brf Läskapperet sina fastigheter för ca 23 mkr.
- Sedan dess har föreningen betalat av sina fastighetslån
- Föreningen har genomfört en fasadrenovering
- Föreningen har med egna medel finansierat driften, det löpande underhållet samt en del planerat underhåll.

Föreningen, ekonomi & dagsläget

Dagens avgiftsnivåer täcker kostnaderna för:

- Den löpande driften
 - Vatten, värme, tomträtt, skatt m.m.
 - Det löpande underhållet av våra fastigheter
- Att utföra en planerat underhåll genom att göra avsättningar för planerat underhåll med ca 1 mkr/år

50 år, en milstolpe

Våra fastigheter börjar bli gamla och slitna.

Beräknad teknisk livslängd för byggnadskonstruktioner/komponenter:

Fönster	ca 40 år
Papptak	ca 20-25 år
Dränering	ca 30-35 år
Dagvattenledningar	ca 50 år
Betongkonstruktioner utomhus	ca 50 år
Vatten & avloppsledningar	ca 50 år
Hängrännor stuprör	ca 30 år
Värmeväxlare & Ventiler	ca 20 år

Föreningen, ekonomi & framtiden

Bäst-före-datum har passerats för bl.a. följande:

- Dränering.
- Dagvattenledningar.
- Fönster
- Föreningens del av V/A-system.
- Gemensamma elinstallationer m.m.

Föreningen, ekonomi & framtiden

Tecken på passerat bäst-före-datum har visat sig i:

- Läckande yttertak,
- Fuktiga och översvämmande källare,
- Vattenläckor i badrum och från trasiga rör

Sammantaget skvallrar allt detta om att större åtgärder är att vänta.

Föreningen, ekonomi & framtiden

Tillgångar

Våra tillgångar i dagsläget är:

- Föreningens fastigheter (enligt balansräkning ca 16 mkr, taxeringsvärde ca 210 mkr)
- Likvida medel om ca 0,5 mkr (efter takrenovering A-hus)

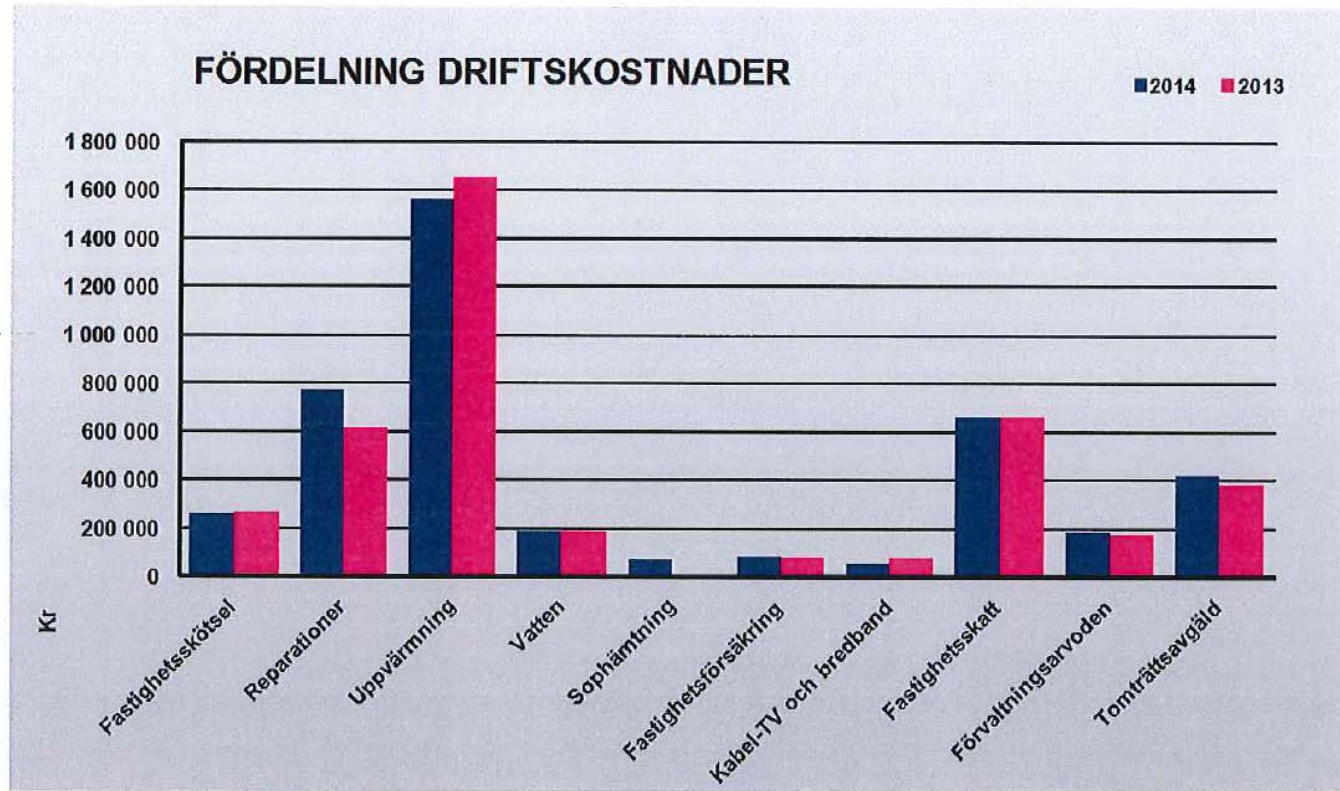
Vi har idag skulder på ca 8 mkr och tar nu ytterligare lån för att säkra likviditeten då vi betalar för takunderhållet och kommande större underhållskostnader (t.ex. dränering 2016).

Föreningen, ekonomi & framtiden

Tankar kring finansiering, kostnader och utgifter.

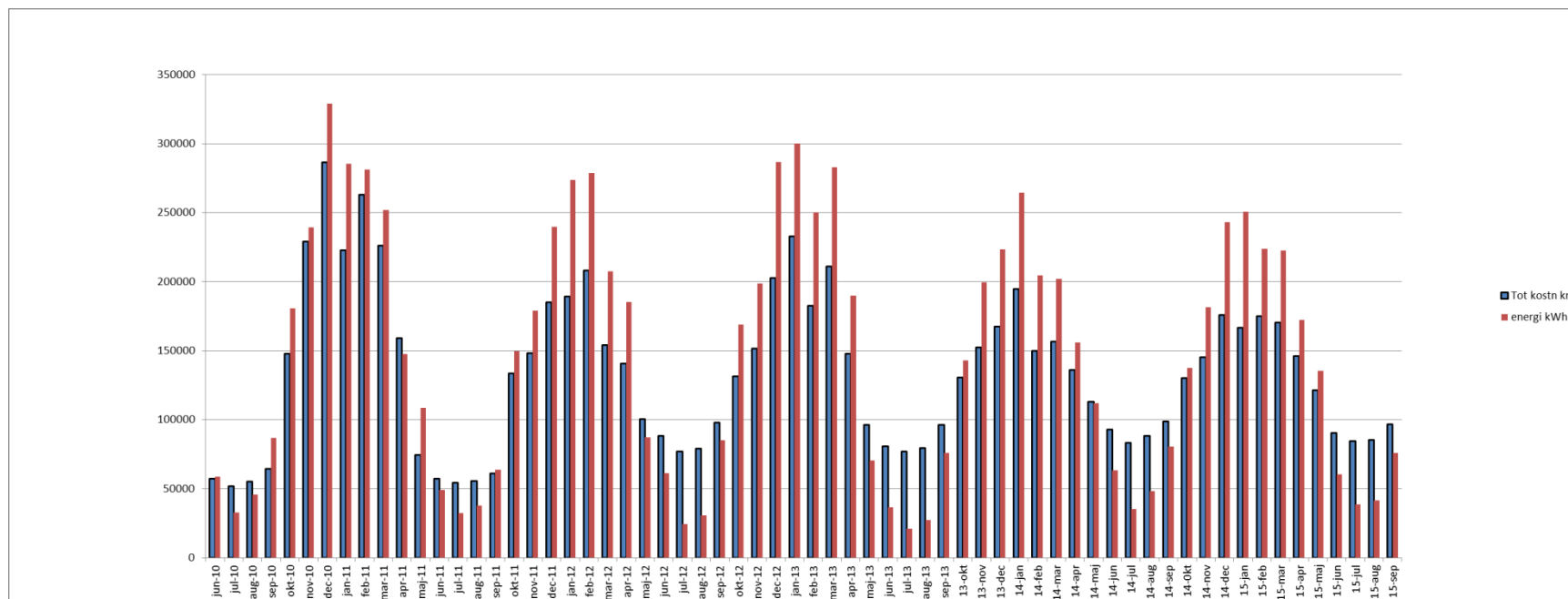
- Historiskt kan det konstateras att det har satts av för lite pengar till planerat underhåll.
- Sen ett antal år tillbaka har behovet av underhåll fått större uppmärksamhet vilket lett till avgiftshöjningar, avsättningen till planerat UH höjdes för två år sedan från 500 kSEK till 1 MSEK.
- Då underhållsbehovet är fortsatt stort är styrelsens uppfattning att avgiftshöjningarna behöver fortsätta med ca 3-5% per år framöver.
- De faktorer som framöver kommer att ha stor betydelse för våra framtida avgiftsnivåer är kostnaden för underhåll, behovet av upplåning samt räntan på upplånat kapital.

Läskapperet driftkostnader 2013-2014



Energiåtgång och energikostnad

Brf Läskapperet juni 2010 – september 2015



Värmekostnad 2011: 1,64 mkr 2012: 1,62 mkr 2013: 1,65 mkr
2014: 1,56 mkr

Läskpapperet lån och räntekostnader

							Prognos
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Lån							
Volym (mkr)				8,2	8,2	8,2	~15
Genomsnitt per lägenhet (kronor)				87234	87234	87234	160000
Per kvadratmeter boarea (kronor)	679	836	836	836	836	836	1530
Räntekostnader kronor							
Räntekostnader	87000	223000	252000	233000	194214		120000
Genomsnitt per lägenhet och år	926	2372	2681	2479	2066		1277

Lån på 8,2 mkr låst i två år på 0,67% ränta från oktober 2015

Prognos på räntekostnader 2016 baseras på ökade lån till ca 15 mkr och med marginal för lite högre ränta

Läskpapperet avgiftsutveckling

Observera att siffrorna inte är helt jämförbara, det beror av ingångsvärdena och historik före 2010

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Läskpapperet		7,0%	7,0%	6,0%	3,0%	4,0%	4,0%
Hyresutveckling		2,4%	2,8%	2,2%	1,7%?	?	
Kronor per kvadratmeter	487	523	558	589	608	632	658

Styrelsemötet den 2/11:

- Fastställt budgeten för 2016
- Beslut om avgiftshöjning med 4% från 1/1 2016.

Läskpapperet utveckling nyckeltal

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning (tkr)	6050	5834	5625	5166	4815
Årets resultat efter finansiella poster (tkr)	572	220	493	-1538	-1075
Balansomslutning (tkr)	19722	18965	18790	18054	18767
Fond för yttre underhåll (tkr)	1950	1145	1028	2142	2704
Räntekostnader (kr per kvm)	20	24	26	23	9
Bankskuld (kr per kvm)	836	836	836	836	679
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	608	589	558	523	487

Nyckeltalsjämförelse gjord 2012

4122 HSB Bostadrättsförening Läskapperet i Stockholm

Nyckeltal - Finansiella

Här redovisas de finansiella nyckeltal som ur uppföljningssynpunkt är mest intressanta för en bostadsrättsförening.

				kr/m ²		
	2009	2010	2011	Nedre kvartil	Jmf.gr. Median värde	Övre kvartil
Intäkter						
Årsavgifter	487	487	523	652	766	870
Övriga intäkter	4	4	4	45	63	72
Finansiella						
Ränteintäkter	1	0	1	2	5	11
Räntekostnader lån	-4	-9	-23	-126	-215	-358
Belåningsgrad			-836	-3797	-5884	-10952
Snittränta	%		3,25	3,35	3,55	3,66
Skatt						
Fastighetsskatt	-61	-61	-62	-17	-21	-25
Inkomstskatt	0	0	0	1	0	0

Vad kan du göra för att hålla nere kostnaderna?

- Spara på värmen och varmvatten - En av våra största utgifter (1,5-2 Mkr per år)
- Genomför stambyten och upprustning av våtrum så undviker både boende och förening obehagliga överraskningar
- Rapportera fel som du ser, t.ex. stuprör som svämmar över. Ju tidigare vi ser felen desto större chans att hålla nere kostnaderna.

Efterlysning av styrelsearbetare

		Länga		Sitter till
Per Hellstrom	M22	A2	Ordförande, ekonomi	2016
Friederike Vesper	M132	D3	Sekreterare, informationsansvarig	2016
Torsten Steding	M38	A3	Ekonomiansvarig	2016
Mats Holmgren	M18	A2	Fastighetsfrågor	2016
Jader Bonilla	M116	D2	Fastighetsfrågor, säkerhetsansvarig	2017
Ivan Llorca	M134	D3	Fastighetsfrågor	2017
Björn Leander	M2	A1	Fastighetsfrågor, Studie- och fritidsansvarig	2016
Carl Aspenberg	G29	B	Fastighetsfrågort	2017
Veikko Melakari	-		Utsedd av HSB Stockholm	

- Som framgår ovan så är det hela 5 styrelsemedlemmar vars mandatperiod går ut till stämman nästa år
- Det behövs nya friska krafter