

VÄLKOMMEN TILL

Gransätra
BORTALSRÄTTSFÖRENING

ÅRSSTÄMMA 2019

VÅR EKONOMI - EN OTILLÅTEN JÄMFÖRELSE KKR

	8 mån	Uppr 2018	17/18
Nettoomsättning	7 698	11 548	11 078
Drift och underhåll	-4 643	-6 964	-6 916
Div rörelsekostn	- 378	-567	-470
Avskrivningar	-698	-1 047	-1 043
Rörelsekostnader	- 5 719	-8 578	-8 434
Räntor	-89	-133	-280
Årets resultat	1 891	2 836	2 365

VÅR EKONOMI - NYCKELTAL

SPARANDE

	Bokslut	Uppr 2018	2017/18
Årets resultat	1 890	2 836	2 365
Planerat underh	+ 120	+ 120	0
Avskrivningar	+ 698	+ 698	+ 1 048
Årets sparande	2 708	3 654	3 413
Dividerat med ytan	14 979	14 979	14 979
Ger sparande / kvm	181	244	228

GENOMSnitt HSB STOCKHOLM 2017 225

Högt eller lågt sparande per kvadratmeter

Hög	Över 251
Normalt	Mellan 171 - 250
Lågt till måttligt	Mellan 101 - 170
Lågt	Mindre än 100

VÅR EKONOMI - NYCKELTAL

SKULDSÄTTNING

	Bokslut	Uppr 2018	2017/18
Långa lån	34 682	34 682	36 395
Delat med lägenhetsytan	14 979	14 979	14 979
Ger lån per kvm	2 315	2 315	2 430

GENOMSNITT HSB STOCKHOLM 2017 4 971

Bra eller mindre bra	
Låg belåning	Lägre än 3 000
Låg till måttlig belåning	Mellan 3 000 – 6 000
Måttlig till hög belåning	Mellan 6 000 – 9 000
Hög belåning	Högre än 9 000

VÅR EKONOMI - NYCKELTAL

SKULDSÄTTNING BERÄKNAS ÖKA MED 30 MILJ PGA FÖNSTER- OCH FASADRENOVERINGEN

	2017/18	2018	2021
Långa lån	36 395	34 682	64 000
Delat med lägenhetsytan	14 979	14 979	14 979
Ger lån per kvm	2 430	2 315	4 273

Bra eller mindre bra	
Låg belåning	Lägre än 3 000
Låg till måttlig belåning	Mellan 3 000 – 6 000
Måttlig till hög belåning	Mellan 6 000 – 9 000
Hög belåning	Högre än 9 000

VÅR EKONOMI - NYCKELTAL

RÄNTEKÄNSLIGHET

	Bokslut	Uppr 2018	2017/18
Långa lån	34 682	34 682	36 395
Delat med årsavgifter lgh	5 934	8 901	8 512
Ger räntekänslighet	5,8	3,9	4,3

Bra eller mindre bra		
Bra	Mindre än 5	
Normalt	Mellan	5 - 10
Mindre bra	Mellan	10 - 15
Undermånlgt	Över	15

GENOMSnitt HSB STOCKHOLM 2017 8

VÅR EKONOMI - NYCKELTAL

Föreningens räntekänslighet visar hur mycket risk som finns inbyggt i föreningens lån. Det vill säga för varje procent räntan ökar kan föreningen behöva höja sina avgifter med denna faktor.

Med en räntekänslighet på 4 bör vi öka avgifterna med 4% om räntan ökar med 1 %.

Det innebär c:a 340 000 kr totalt eller 23 kr per kvm. För genomsnittslägenheten på 89,5 kvm blir det c:a 170 kr/månad

VÅR EKONOMI - NYCKELTAL

RÄNTEKÄNSLIGHET EFTER FÖNSTERUPPLÅNINGEN

	2017/18	2018	2021
Långa lån	36 395	34 682	64 000
Årsavgifter	8 512	8 901	9 000
Räntekänslighet	4,3	3,9	7,1

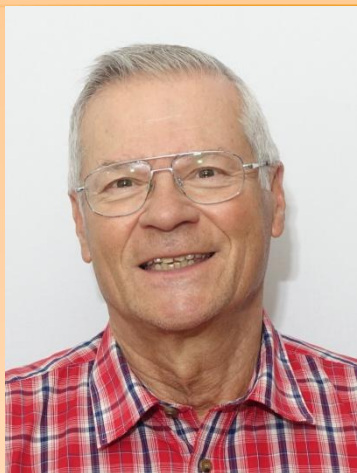
Bra eller mindre bra		
Bra	Mindre än 5	
Normalt	Mellan 5 - 10	
Mindre bra	Mellan 10 - 15	
Undermånligt	Över 15	

VÅR EKONOMI - NYCKELTAL EFTER FÖNSTERLÅN PÅ 30 MILJONER

Med en räntekänslighet på 7 bör vi öka avgifterna med 7% om räntan ökar med 1 %.

Det innebär c:a 630 000 kr totalt eller 42 kr per kvm. För genomsnittslägenheten på 89,5 kvm blir det c:a 300 kr/månad.

DEN NYVALDA STYRELSEN:



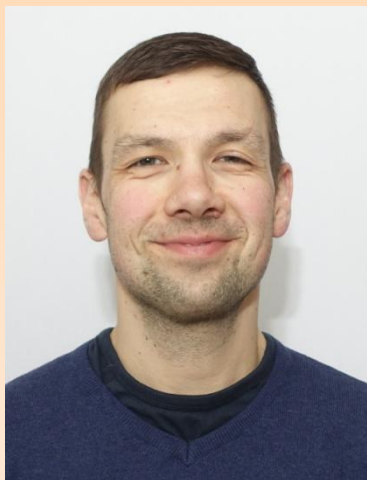
Richard Hollander



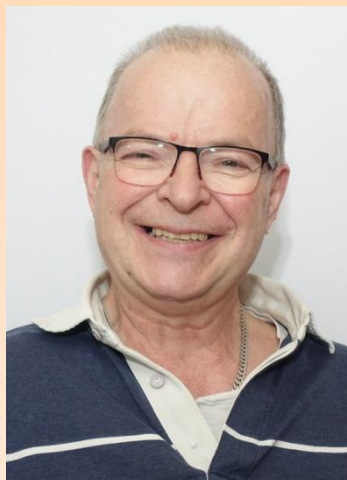
Malin Knutsson



Rigas Bersofliotis



Hans Mulder



Mikael Lindqvist



Karin Leman HSB

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL REVISOR:

Ordinarie revisor på 1 år:

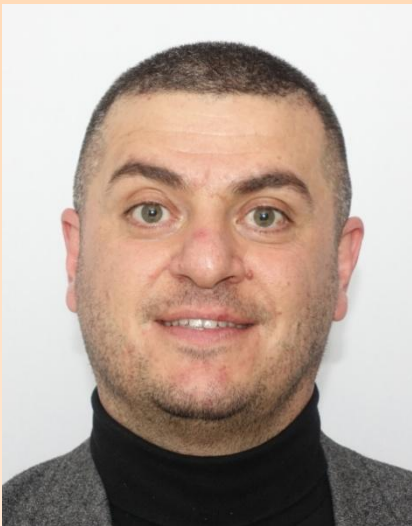
Omval av Patrik Stille

FÖRSLAG TILL VALBEREDNING PÅ 1 ÅR:

Nyval av Alex Elias(sammankallande)

Nyval av Heléne Mueller

Nyval av Britt-Marie Karlsson



Alex Elias



Heléne Mueller



B-M Karlsson

STYRELSEN INFORMERAR...

Sophantering

Garagen

Fönster och fasader

...mm

VÅRA SOPOR



VARFÖR NYTT SOPSYSTEM?

Nuvarande system inte längre hållbart.
Detta beror bl.a. på:

- Sopgubbarna **följer** arbetsmiljölagen.
Lyfter inte mer än 15 kg
- Förbud för sopbilar på gårdarna
- Nuvarande system onödigt dyrt

Men dagens sophantering är nära och enkel!

DET NYA SOPSYSTEMET

Det kan komma att se ut så här:



Den stora på 5 m³ för hushållssopor och den mindre på 750 liter för matavfall.
Bägge i bekväm slänghöjd.

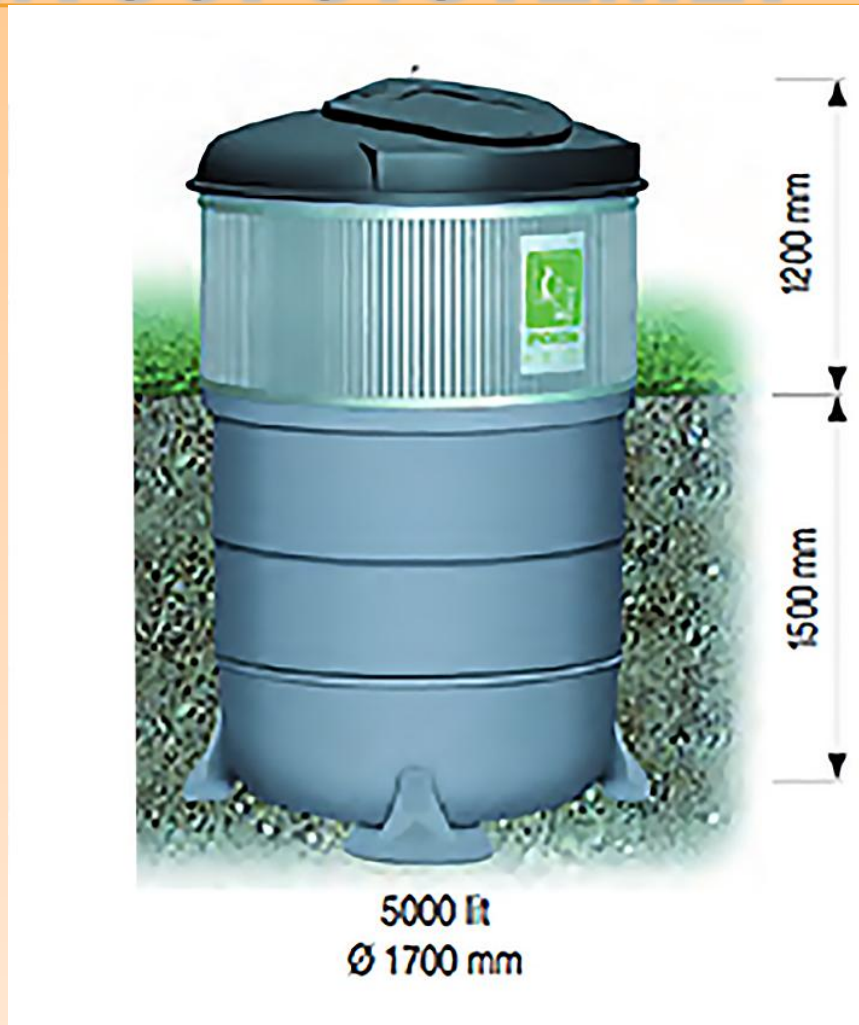
DET NYA SOPSYSTEMET

Eller så här:



En behållare på 3 m³ för sopor och en kombinerad på 3 m³ för sopor och matavfall

DET NYA SOPSYSTEMET



Den största delen ligger under mark

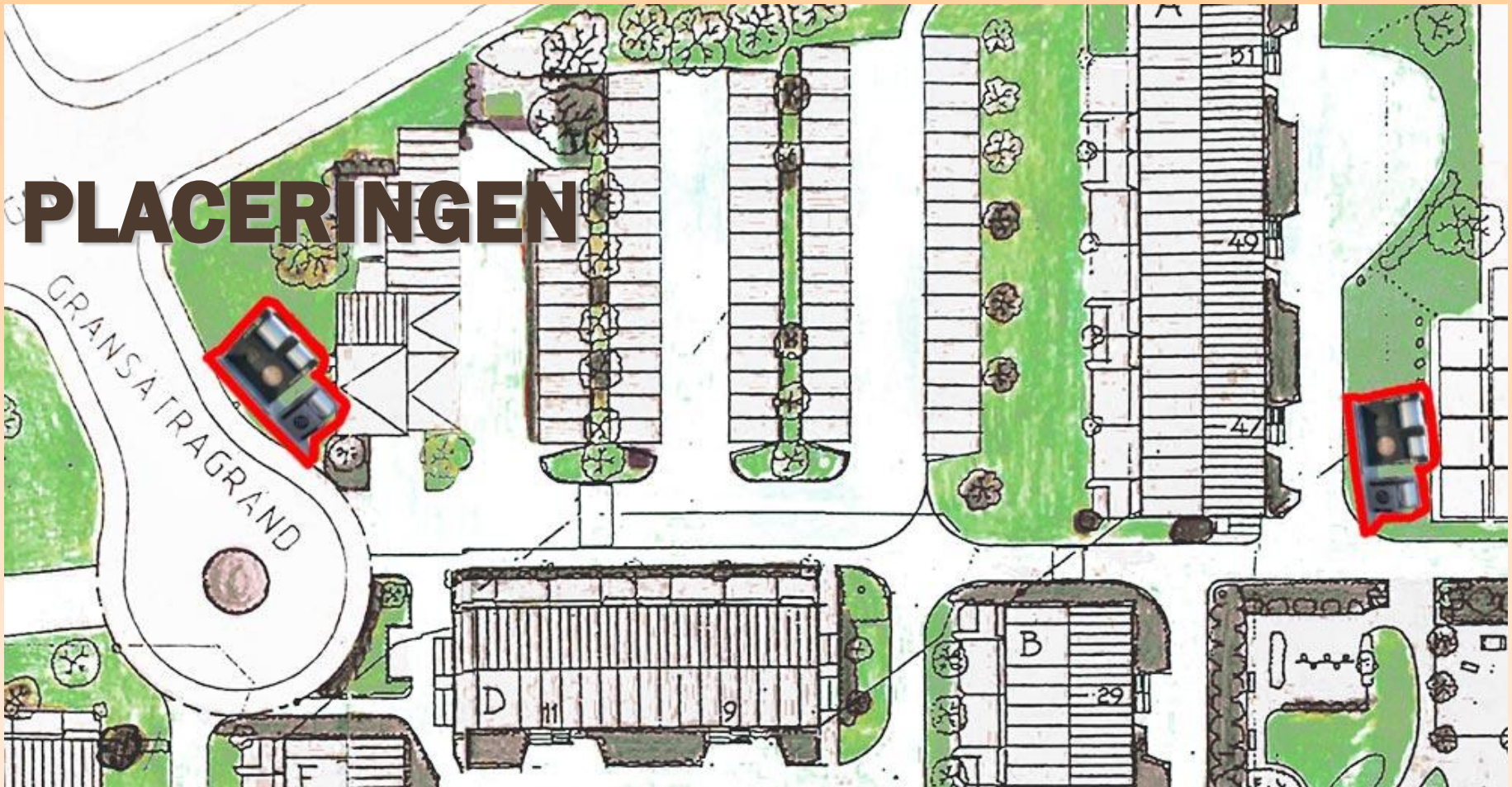
DET NYA SOPSYSTEMET



Snabb och enkel tömning

Stämman gillade inte sopgruppens
förslag till placering vid parkbänken.

Nytt förslag är att placera sopstationen vid trottoaren
snett framför konstverket.

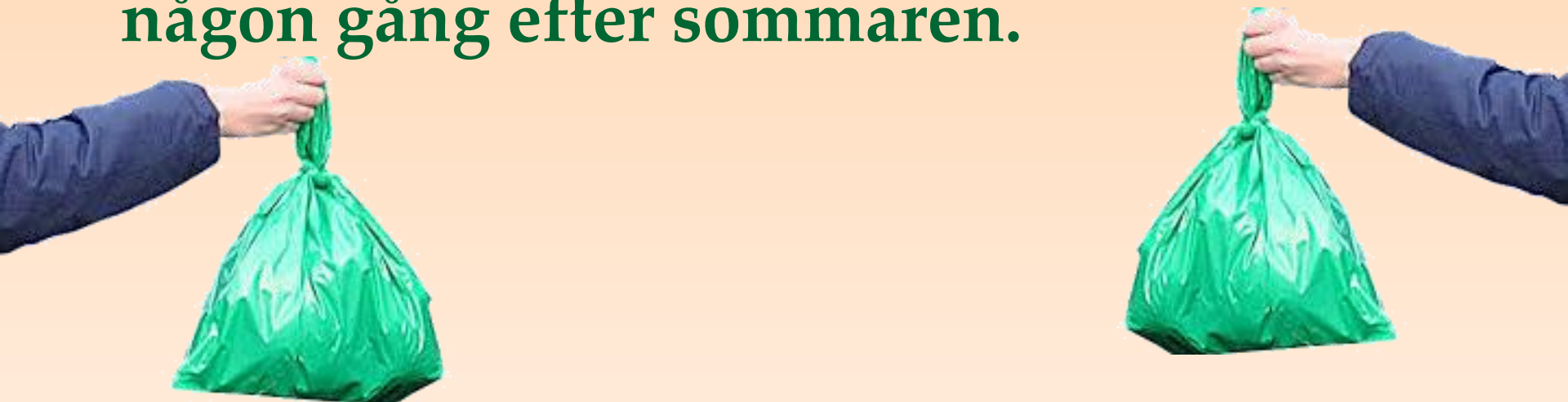


DET NYA SOPSYSTEMET

Valet står mellan två leverantörer
Irec och SanSac.

Kostnad omkring 500 000 installerad.

De första soppåsarna beräknas slängas
någon gång efter sommaren.





Vad händer med våra garage?

NYA GARAGEPORTAR

Styrelsen har begärt in offerter på byte av 49 garageportar.

Samtliga portar i länga 1 (mot bollplan) och länga 2 samt gamla portar i länga 4 (mot Björksätravägen).

Portarna i länga 3 är av annan konstruktion och i bättre skick.

GARAGENS EL-LEDNINGAR

En elkonsult hjälper oss utreda kapacitet och utbyggnad av garagens elsystem.

Vi vill ha svar på vad som krävs för att kunna använda kupévärmare, motorvärmare och för att ladda elbilar.

När vi vet mer, träffas vi på en stämma och beslutar.

MEN

Vi har ett problem !!

BJÖRKARNA



BJÖRKARNA



Björkarnas rötter orsakar sättningar och sprickor. De kryper in under garagen och lyfter en del av byggnaden, vilket leder till sprickor.

Björkarna tar så mycket vatten att grundvatten- nivån sänks kring trädet. Marken blir porös och sättningar uppstår.

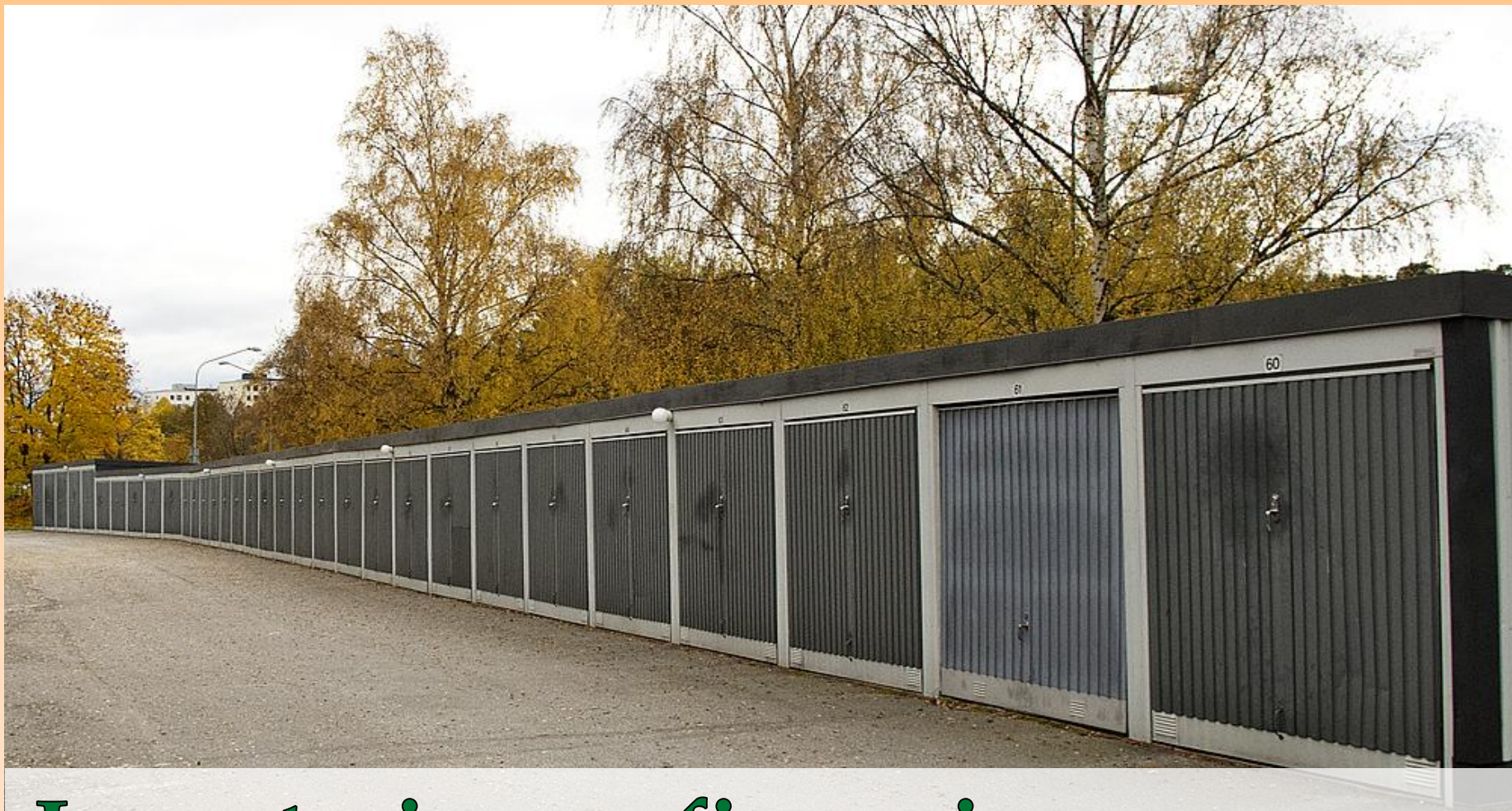


BJÖRKARNA



Vi kan inte göra några investeringar i garagen så länge björkarna finns.

Björkarna måste tas ner och så småningom ersättas med andra lämpliga växter.



**Investeringen finansieras
genom höjda hyror för garage
och p-platser**

FÖNSTER



OCH FASADER

TIDPLANEN ENL ÅRSSTÄMMAN 2018



Styrelsen träffar avtal med konsult. Klart hösten 2018.

Detta har hänt:

*Fönsterkonsult är Per-Martin Augustsson
Byggrevision Sverige AB*

*Fasadkonsult är Kenan Taskavak
KET Konsulter AB*

Projektledare är Johan Edding ÅF

TIDPLANEN ENL ÅRSSTÄMMAN 2018

Styrelsen träffar avtal med konsult. Klart hösten 2018. 

Styrelsen och konsulten arbetar fram tidplaner och förslag. Klart våren 2019. 

Stämmer

*Förfrågningsunderlaget är i princip klart.
Nästa vecka beslutas vilka entreprenörer
som ska få räkna på arbetet.*

TIDPLANEN ENL ÅRSSTÄMMAN 2018

Styrelsen träffar avtal med konsult. Klart hösten 2018.

Styrelsen och konsulten arbetar fram tidplaner och förslag. Klart våren 2019.

Extrastämman beslutar om fönster och fasadrenoveringen
Klart någon gång under våren 2019.

Stämmer nästan:

Extrastämman blir i höst

TIDPLANEN ENL ÅRSSTÄMMAN 2018

Styrelsen träffar avtal med konsult. Klart hösten 2018.

Styrelsen och konsulten arbetar fram tidplaner och förslag. Klart våren 2019.

**Extrastämma beslutar om fönster och fasadrenoveringen
Klart någon gång under våren 2019.**

Upphandling och finansiering. Klart hösten 2019.

Arbetet påbörjas omkring maj 2020.

TIDPLANEN ENL ÅRSSTÄMMAN 2018

Styrelsen träffar avtal med konsult. Klart hösten 2018.

Styrelsen och konsulten arbetar fram tidplaner och förslag. Klart våren 2019.

Extrastämma beslutar om fönster och fasadrenoveringen
Klart någon gång under våren 2019.

Upphandling och finansiering. Klart hösten 2019.

Arbetet påbörjas omkring maj 2020.

Stämmer nästan. Puts av socklar börjar redan i februari och sedan kommer resning av ställningar. Fönster- och fasadjobben börjar i maj 2020

TIDPLANEN

Styrelsen träffar avtal med konsult. Klart hösten 2018.

Styrelsen och konsulten arbetar fram tidplaner och förslag. Klart våren 2019.

Extrastämman beslutar om fönster och fasadrenoveringen. Klart någon gång under våren 2019.

Upphandling och finansiering. Klart hösten 2019.

Arbetet påbörjas omkring maj 2020.

Projektet klart hösten 2021.

PROJEKTET UTÖKAS

Förstukvistarna måste rivas och byggas om.

Källardörrarna kommer att bytas.

Vi undersöker också byte av ytterdörrar.

Målet är dörrar som går igen och är låsta dygnet runt.

FÄRGEN



Är vi nöjda med färgerna?
Ska vi lägga ny makeup?

KOMPOSTEN



To be or not to be?

Komposten kan vara vacker



och praktisk att ha ...

... MEN DEN KRÄVER MYCKET ARBETE
och vi har gjort slut på våra kompostskötare



EN VÄLSKÖTT KOMPOST ÄR EN TILLGÅNG

Men:

Den kräver ständigt underhåll

Den behöver nya kompostlådor

Staketet måste bytas ut

Utrymmet kan komma att behövas för bodar och upplag av material mm vid fönster- och fasadrenoveringen.

EN VANSKÖTT KOMPOST ÄR EN BELASTNING

Den riskerar bli ett hotell för råttfamiljer

Nu har vi rensat upp området och forslat bort gammal oandvändbar kompost, ris och grenar.

Styrelsen sätter komposten på paus tills vi är klara med fönsterprojektet och har hittat nya kompostskötare.

Piskställningarna

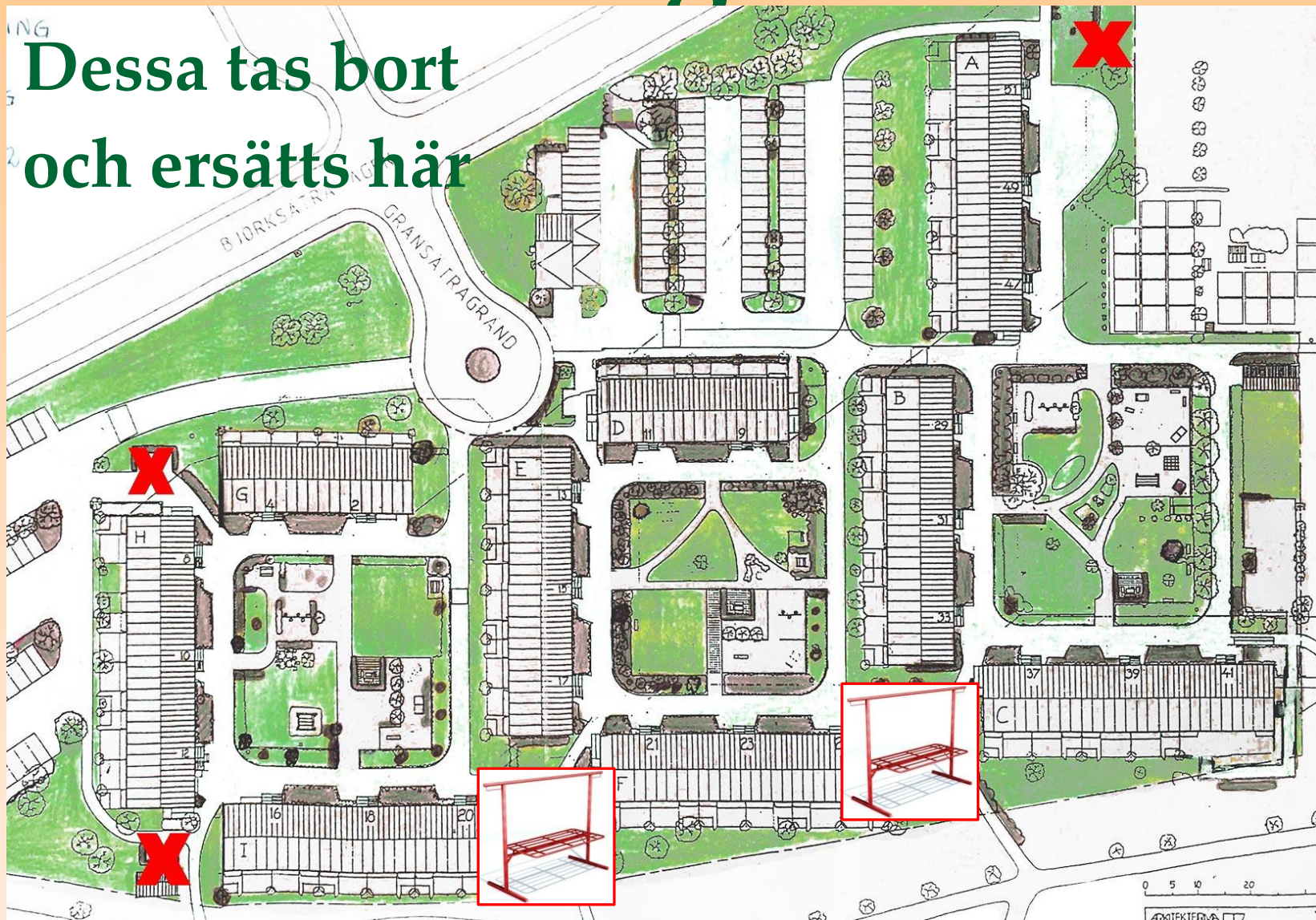
är skraltiga och har gjort sitt.

Vi ersätter två och skrotar tre



Piskställningar

Dessa tas bort
och ersätts här



Grillarna på gårdarna

Enligt Plan- och bygglagens bestämmelser utför vi årligen en besiktning av våra gårdar och lekplatser.



Grillarna på gårdarna

I år bedömdes våra grillar ligga i klass A,
dvs de kan medföra risk för allvarlig skada



De måste repareras eller bytas ut

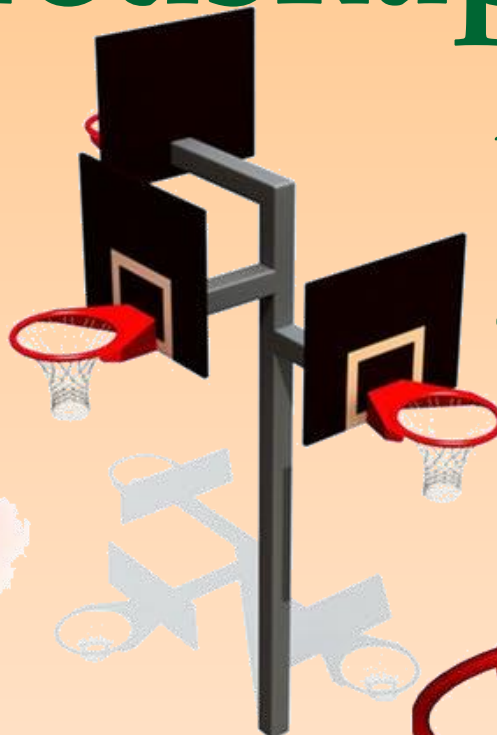
Grillarna på gårdarna

Vi kommer att ersätta grillarna med nya, men det kräver att det finns en grillansvarig på varje gård, som ser till att grillplatsen är hyfsat välstädad



Nya lekredskap

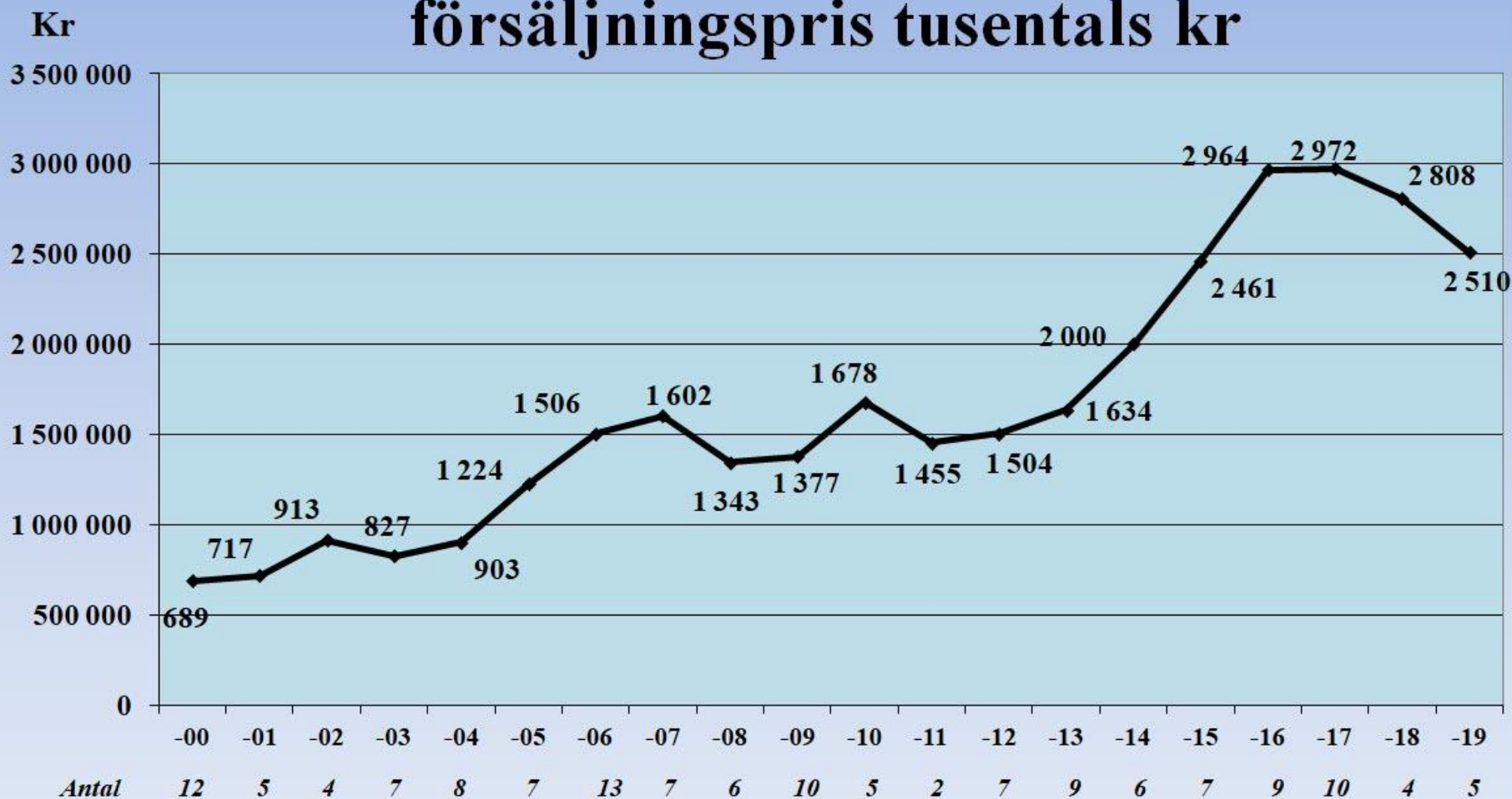
till den unga
generationen



Leverans om
några veckor!



Gransättras bostadsrätter - genomsnittligt försäljningspris tusentals kr



Innan vi avslutar dagens möte...

En stor och välförtjänt applåd till
alla volontärer som sliter för
föreningen.

Det är alla ni som gör det trivsamt
i Gransätra och som håller våra
kostnader nere!

TACK!!